

Los censos de la vivienda y la forma de uso de estas

M. J. MIRANDA MONTERO *

Introducción

En 1950 se realiza el primer censo de los edificios y de la vivienda de España que se justifica por la necesidad de conocer la situación real, dado el desequilibrio existente entre la oferta y la demanda de viviendas. Con anterioridad, coincidiendo con los censos de población respectivos, se habían efectuado recuentos de las edificaciones, clasificándolas por su destino (vivienda y otros usos), solidez, número de plantas y estado, y dando forma al Nomenclator.

Entre los censos de la vivienda de 1950 y 1981 se ha producido una notable evolución cuantitativa y cualitativa en los resultados. El número de viviendas se ha multiplicado por 2,3 en estos treinta años en los que España ha pasado de ser un país de base rural a tener la mayor parte de su población asentada en núcleos urbanos. Pero esta variación en las cifras, pese a ser importante, enmascara otros cambios no menos dignos de estudio. Un gran número de viviendas del medio rural han perdido a sus habitantes quedando, en unos casos, abandonadas y pasando, en otros, a ser ocupadas de forma temporal como residencia secundaria de sus propietarios; ambas circunstancias influyen de forma muy distinta sobre los núcleos rurales.

Desafortunadamente los cuatro censos realizados hasta la fecha se caracterizan por su falta de homogeneidad, que hace difícil la comparación de los resultados. Todos adoptan la doble fórmula de censo de viviendas y edificios, salvo el de 1960 que, publicado de forma conjunta con el de la población, toma la forma de censo de la población y de las viviendas; pero no es esta diferencia semántica la única entre ellos.

Departamento de Geografía Humana. Universidad de Valencia.

El censo de 1950 clasifica las viviendas en función de los servicios y de los tipos de alquiler, por el número de habitaciones, la profesión del cabeza de familia, su fecha de construcción y su forma de ocupación; en este último aspecto distingue viviendas en construcción, vacantes y ocupadas temporal o permanentemente sin mayor especificación.

El censo de 1960 distribuye las viviendas según la situación, la clase (privada y colectiva), el tipo de alojamiento (rudimentario, móvil, etc.), el número de instalaciones y servicios, de piezas y habitaciones, el alquiler, la categoría socio-económica del cabeza de familia y la fecha de construcción; en función de la ocupación distingue entre viviendas destinadas a ser ocupadas todo a parte del año y por su situación en el momento censal: ocupadas, desocupadas temporalmente y vacantes.

El censo de 1970, más ajustado a la realidad, reconoce dentro del amplio concepto de vivienda, viviendas familiares, alojamientos y viviendas colectivas; las viviendas familiares las distribuye según el tipo de edificio, combinando el número de viviendas y plantas del edificio con el uso, exclusivamente de habitación, agrario o de otro tipo, la fecha de construcción, los servicios, el tipo de propietario y su estado. Según la forma de utilización, cuestión de aquí es objeto de especial atención, distingue: viviendas ocupadas principales y secundarias, vacantes y otras. Por primera vez aparecen las viviendas ocupadas únicamente durante una parte del año con una denominación específica, secundarias, si bien no se distingue si el uso es por motivos de trabajo, agrario o de ocio, uso éste al que comunmente se reserva el calificativo de secundario.

El censo de 1981 aprovecha las experiencias anteriores y se muestra menos ambicioso. Estructura los edificios por su forma de utilización, número de viviendas y plantas, y las viviendas por el tipo de propiedad, los servicios que poseen, el estado en que se encuentran, la fecha de construcción y por su localización geográfica según el tamaño del municipio o diseminadas; por su clase las distribuye en alojamientos, colectivas y familiares, y éstas a su vez las clasifica en desocupadas y ocupadas principales y secundarias, sin distinguir tampoco la forma de utilización de éstas últimas.

Cada una de estas clasificaciones, por sí sola o bien combinada con otra, podría ser objeto de interesante estudio. Ahora bien, dado que la evolución socio-económica del país en estos treinta años ha sido positiva, parece lógico pensar que en el mismo sentido han evolucionado las viviendas en cuanto a la dotación de servicios, el tamaño, la calidad, el alquiler y la propiedad; igualmente la categoría del cabeza de familia debe reflejar la estructura socioeconómica del país en cada momento. Es por ello y por el particular interés que ofrecen a la autora las viviendas secundarias, que se ha elegido como tema de análisis preferente la forma de ocupación de las viviendas familiares.

En el censo de 1960, en el que apenas vamos a detenernos, las «viviendas ocupadas parte del año» son sólo 255.082, que representan el 3,4 %

del total nacional. Este pequeño porcentaje es el resultado de una situación de equilibrio ya que la mitad de las provincias presentan valores próximos a esta cifra (entre 2 y 5 %). Pese a que esta ocupación temporal no distingue el tipo de uso y en este momento las viviendas utilizadas en períodos de ocio o con fines turísticos no deben ser muchas, es significativo que las provincias que superan el 5 % sean todas litorales (Baleares, Gerona, Cádiz, Castellón, Alicante, Murcia, Canarias, Huelva), salvo Avila y Segovia en el interior, que se configuran ya como áreas residenciales de verano de Madrid. Entre éstas son las islas Baleares las que presentan la cifra más alta, siguiendo a continuación las provincias mediterráneas y Segovia, todas ellas por encima del 7 %.

En el extremo opuesto, con los porcentajes más bajos, destacan las provincias gallegas, salvo Pontevedra, que no llegan al 1 % y, en general, todo el noroeste peninsular, el bloque constituido por el País Vasco, Navarra, La Rioja, Soria, Zaragoza y Madrid, que se sitúan por debajo del 2 %. Este grupo es bastante heterogéneo ya que las provincias incluidas no parecen tener mucho en común; junto a provincias como Vizcaya o Madrid que ya en este momento muestran unas perspectivas económicas favorables, figuran Soria y Palencia, entre otras, cuya evolución pone de manifiesto estancamiento económico. Hay provincias con hábitat disperso, Coruña, Lugo, Asturias, junto a otras de poblamiento concentrado, como Valladolid y Zamora.

Ahora bien, respecto a estos resultados y dejando al margen su fiabilidad, muy difícil de calibrar, hay que destacar que no aparecen viviendas vacías o desocupadas, es decir, que teóricamente todas están ocupadas de una manera u otra.

El censo de 1970

El censo de 1970 introduce los conceptos de «vacantes» y «otras». Vacantes se consideran aquellas viviendas que en el momento censal están disponibles para su venta o alquiler, pero presumiblemente también se incluyen en este grupo las viviendas que no tienen ningún tipo de utilización, independientemente de que se encuentren o no a disposición del mercado.

El censo de 1970 refleja un crecimiento del 36 % en el número de viviendas con respecto a 1960, crecimiento que parece quedar por debajo de la realidad, como se verá más adelante, ya que la década de los sesenta un fuerte ritmo de construcción que se ha constatado con cifras como superior al de la década siguiente.

En este censo, que puede considerarse la primera fuente fiable para estudiar los diferentes usos de las viviendas, tiene función de residencia habitual casi el 80 % de las viviendas, cifra que aparece bastante equilibrada con el número de familias que en este momento habitan en el país.

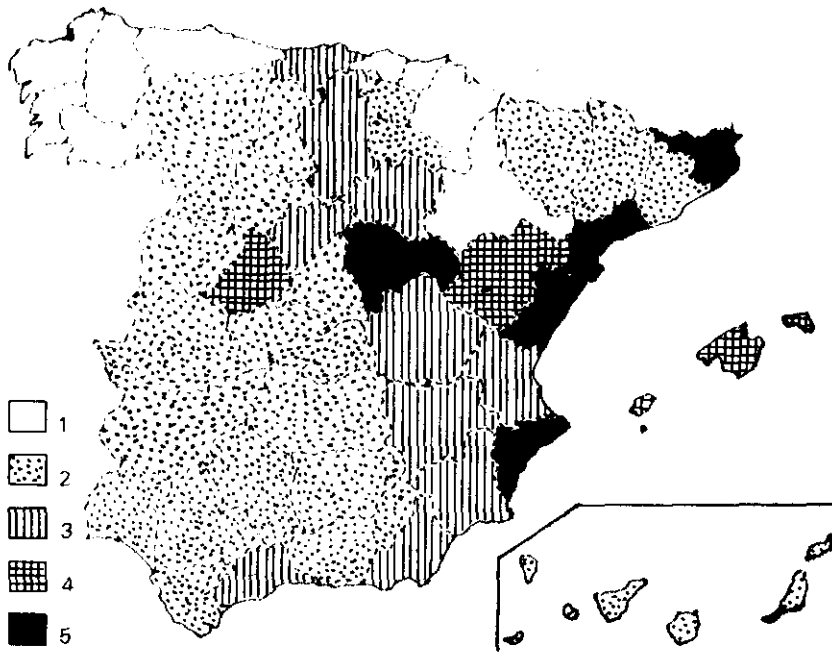


FIGURA 1. Las residencias secundarias en 1970, porcentaje respecto al total, 1, < 4. 2, 4,1-8. 3, 8,1-12. 4, 12,1-15. 5, > 15.

Las viviendas secundarias se han más que triplicado en estos diez años pasando a representar el 7,5 % del total, dato este último que debe tenerse en cuenta más que el simple crecimiento numérico, dada la calidad de la cifra de partida. Las provincias con mayor volumen de residencias secundarias se alinean en el litoral mediterráneo y en torno a Madrid (fig. 1), con la única excepción de Teruel que actúa como zona de veraneo de Zaragoza y probablemente de Valencia. Los porcentajes más bajos, por el contrario, se encuentran en Galicia, Asturias, País Vasco, Navarra y Zaragoza.

Existe, pues, una disposición de la segunda residencia claramente influida por la benignidad del clima y en función, por tanto, del turismo en la costa mediterránea, y originada por la gran aglomeración madrileña en el centro. En ambas zonas, las excepciones confirman esto; Barcelona, lo mismo que Madrid, explica su modesto 6 % a causa del tamaño de su área metropolitana, que si bien genera viviendas secundarias, también hace que la habitual sea determinante en el conjunto provincial. La misma razón, aunque aminorada por el menor tamaño de su área metropolitana, determina que Valencia tenga un porcentaje más pequeño que el resto de la Comunidad Valenciana. En Murcia, influye en su escaso 10 % el hecho de que sólo una parte de su litoral es objeto de ocupación turís-

tica. Caso aparte son las provincias de Málaga y Almería y las islas Canarias; en las primera los porcentajes relativamente bajos, 8,7 y 8,1, se corresponden con una elevada proporción de viviendas vacantes, que aquí concretamente bien pueden estar la mayoría a disposición del mercado turístico. En Canarias, su 6,5 % se debe seguramente, además de a la razón ya apuntada, a que en este momento las islas ya se configuran como centros turísticos hoteleros.

Las viviendas vacantes, por su parte, representan el 12,7 % del conjunto nacional, porcentaje significativo en un país que está experimentando grandes cambios espaciales: un fuerte desplazamiento de población del campo a la ciudad, población que obviamente deja viviendas vacías en su lugar de origen y que necesita alojamiento en su lugar de destino, y un movimiento general de la población del centro, salvo las excepciones de Madrid y Valladolid, hacia la periferia, que ocasiona un fenómeno semejante.

Así se explica la alta proporción de viviendas vacantes en casi todas las provincias: en unos casos a causa de la despoblación sufrida (Soria, Cuenca, Teruel, etc.), en otros precisamente a causa de todo lo contrario, ya que son exponente del dinamismo del mercado inmobiliario, bien por ser zonas de inmigración o bien porque se están configurando como importantes núcleos turísticos o de segunda vivienda. No se debe olvidar que en 1970 España se encuentra en plena fase de desarrollo, con un crecimiento económico superior al de la mayoría de los países de la OCDE.

El censo de 1981

Tabla I

Viviendas	1970		1981		Variac. 1970-81
	N.º	%	N.º	%	%
Principales	8.505.251	78,8	10.431.327	70,8	22,6
Secundarias	796.185	7,5	1.898.602	12,9	138,5
Vacantes	1.357.446	12,7	2.396.205	16,3	76,6
Total	10.658.882	100	14.726.134	100	38,2

En el censo de 1981 las viviendas han aumentado un 38,2 % respecto a 1970, pero este aumento no ha sido homogéneo entre los tres grupos en que se dividen por su forma de uso. El mayor crecimiento con gran diferencia lo registran las viviendas secundarias que aumentan en 138,5 %. Este espectacular crecimiento no es real ya que, en mi opinión, viene determinado por la inexactitud de la cifra de 1970, que estaba muy por debajo de la realidad; esto se ha constatado de forma fehaciente para la pro-

vincia de Valencia (Miranda, 1985, p. 16) donde las cifras de este censo no resisten la menor crítica ni en los municipios donde la segunda residencia es muy importante por sí misma, ni en aquellos otros donde tiene un carácter residual motivado por la emigración.

Por tanto, el crecimiento ficticio del número de viviendas secundarias, que probablemente no ha sido el único, ha influido en el total. De hecho, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo estima las viviendas construidas entre 1971 y 1980, ambos inclusive, en 3.083.509 (MOPU, 1981, p. 531), cifra que queda muy por debajo de la que proporciona el censo de 1981 con relación al de 1970, que es 4.067.252. Tomando como cierto el número que ofrece el MOPU, el aumento intercensal sería el 30 %, que parece más acorde con el registrado en la década anterior (36 %), ya que la construcción no alcanza en los años 70 la intensidad que tuvo en los 60 y, además, registra un notable retroceso a partir de 1977.

Así pues, el censo de la vivienda de 1981 parece reflejar con bastante exactitud la realidad y por ello vamos a detenernos en su comentario.

Las viviendas secundarias reafirman la distribución que tenía diez años antes en torno a Madrid y a lo largo del litoral mediterráneo, donde todas las provincias, salvo Barcelona (por las razones ya apuntadas) y Granada, presentan valores superiores al 10 % (fig. 2).

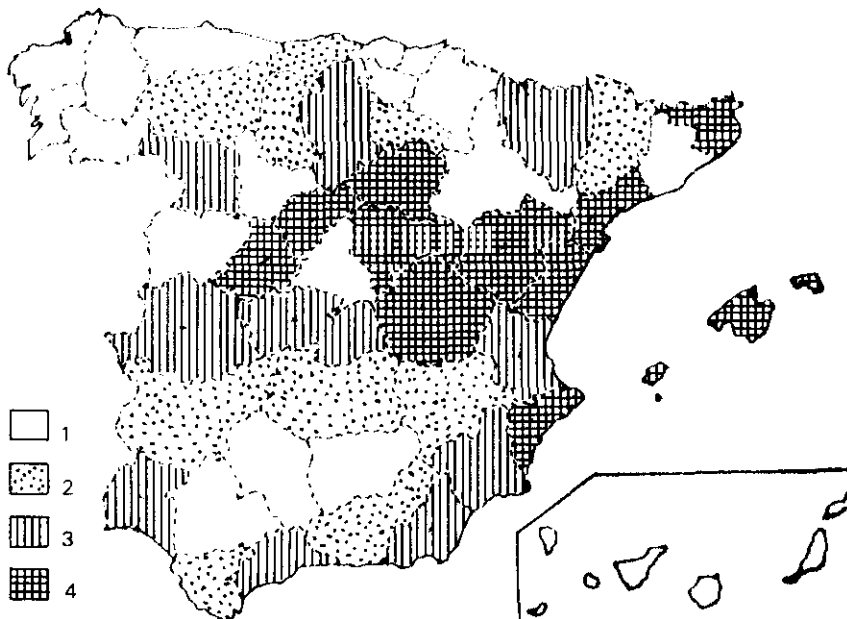


FIGURA 2. Las residencias secundarias en 1981, porcentaje respecto al total. 1, < 10. 2, 10,1-15. 3, 15,1-20. 4, > 20.

Ahora bien, la distribución del aumento de las viviendas secundarias en el conjunto nacional (fig. 3) confirma la teoría expuesta anteriormente, según la cual el censo de 1981 no introduce sólo las viviendas construidas en el período intercensal, sino las viviendas existentes en este momento, muchas de ellas construidas antes de 1970, pero que no fueron censadas en dicho año. En efecto, los aumentos más espectaculares, localizados casi todos en la mitad norte peninsular, los registran, en general, provincias que han experimentado entre 1970 y 1981 pérdidas de población más o menos importantes (Rodríguez de la Torre, 1982). Hay excepciones, como Pontevedra, Zaragoza, Málaga y Huelva, que ganan población y, sin embargo registran crecimientos máximos en su parte residencial de ocio, lo que indica que probablemente se trata de segunda vivienda genuina construida en función de la demanda. En el otro extremo, Lugo, Badajoz, Córdoba y Jaén pierden población y, en cambio, no aumentan su número de viviendas secundarias, situación difícil de explicar ya que, si bien su clima no resulta demasiado apropiado para la residencia estival, en el mismo caso se encuentran otras provincias en las que no sucede eso; quizá en las tres provincias meridionales influya el tipo de explotación agrícola de gran tamaño que tiene desde antiguo un doble uso agrario y de ocio (Ortega, 1975, p. 35).

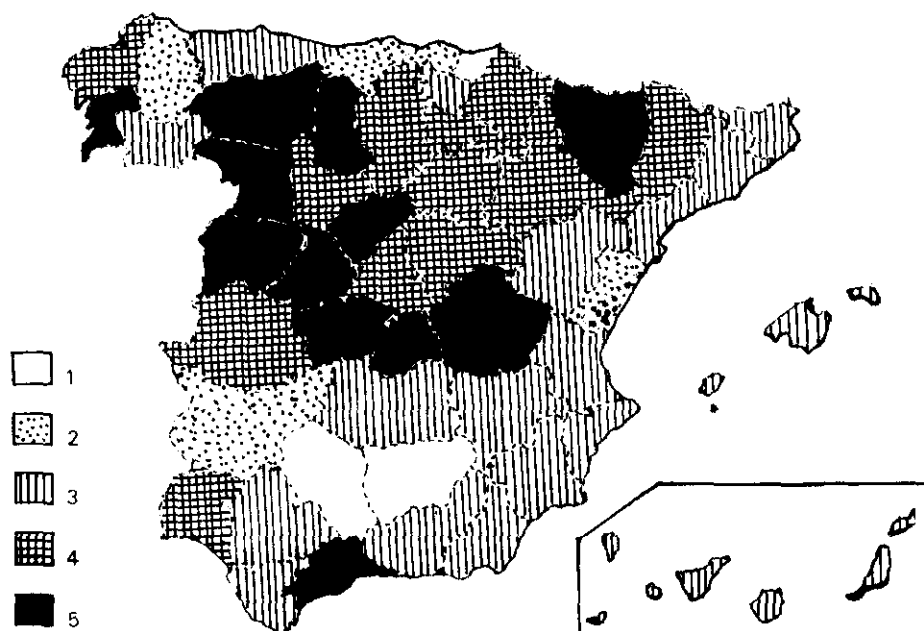


FIGURA 3. Crecimiento de las viviendas secundarias entre 1970 y 1981 (90). 1, < 50. 2, 50,1-100. 3, 100,1-150. 4, 150,1-200.

Por otra parte, conviene resaltar el caso de las dos provincias canarias, que registran un crecimiento de tipo medio, 116 y 131 %, y que, sin embargo, presentan en 1981 un número de viviendas secundarias que no llega al 10 % del total, lo que las configura como zonas turísticas hoteleras en relación con la distancia a que se encuentran de su clientela habitual.

Las viviendas habituales o principales han aumentado un 22,6 % entre 1970 y 1981, es decir, algo más que el número de familias que han crecido un 20,4 %, lo que mantiene y, aún, aumenta el equilibrio familias/vivienda principal (1,02) o, lo que es lo mismo, entre la oferta y la demanda general. Obviamente su crecimiento está en relación directa con el movimiento de la población. Es más elevado (fig. 4) en la periferia litoral, en las islas y, en el centro, en Madrid, Valladolid y Zaragoza. De hecho, este gráfico refleja fielmente la situación demográfica y pone de relieve la evolución hacia el desierto demográfico que está sufriendo la mayor parte del centro peninsular, tendencia a la que sólo escapan Madrid, Valladolid, Zaragoza y las provincias próximas el País Vasco que experimentan un efecto difusor de la economía vasca y también un cambio locacional de empresas a causa de la delicada situación política que atraviesa esta zona.

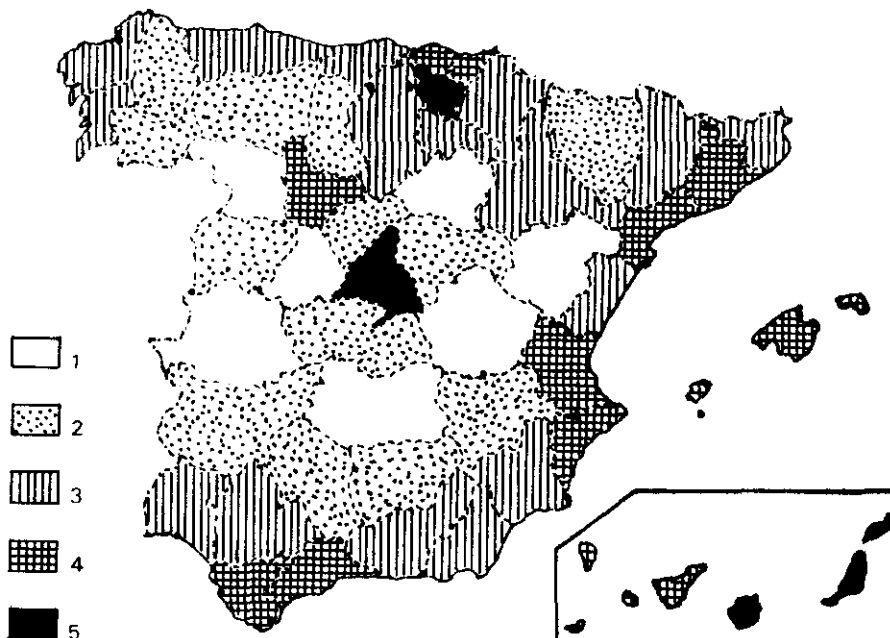


FIGURA 4. Crecimiento de las viviendas principales entre 1970 y 1981 (90). 1, < 0. 2, 0,1-10. 3, 10,1-25. 4, 25,1-40. 5, > 40.

Queda, por último, comentar las viviendas vacantes o desocupadas que teóricamente están a disposición del mercado. Su porcentaje por provincias se muestra bastante equilibrado, entre el 13 y el 22 %, valores bastante elevados que expresan, en unos casos cierta paralización del mercado por la crisis económica que ha llegado al sector de la construcción con algún retraso, pero con mayor intensidad, y, en otros, un cambio espacial de la población que ha vaciado un buen número de viviendas. Por ello, su crecimiento relativo ha sido mayor en las provincias más dinámicas económica y demográficamente y también en las más deprimidas.

Conclusiones

Por lo que se refiere a la forma de uso de las viviendas, los cuatro censos de la vivienda que hasta ahora se han realizado en España muestran una calidad creciente, hasta tal punto que el de 1981 parece bastante aproximado a la realidad, pese a que aún conserva deficiencias de detalle, a veces bastante acusadas. En la provincia de Valencia, estudiada por la autora, se han observado varias: por ejemplo, en La Eliana donde la cifra real de residencias secundarias supera las 5.000, según información municipal, y el censo de la cifra de 2.488. Son diferencias locales que no le restan valor general.

BIBLIOGRAFÍA

- INE. *Censos de la Población, de la Vivienda y de los edificios de España*, años 1950, 1960, 1970 y 1981.
- MIRANDA, M. J. (1985). *La segunda residencia en la provincia de Valencia*. Departamento de Geografía. Valencia.
- MOPU (1981). *Las Obras Públicas y el Urbanismo*. MOPU. Madrid.
- ORTEGA, J. (1975). *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*. Departamento de Geografía. Valladolid.
- RODRÍGUEZ DE LA TORRE (1982). *Estudios y tablas estadísticas sobre el censo oficial de población 1981*, Madrid (mecanografiado).