

9.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.

El Censo Oficial de Población y Viviendas de 2001 (INE) ofrece también información específica y bastante útil sobre las características de las viviendas. El colectivo fundamental que se analiza son las viviendas principales convencionales, es decir, aquellas viviendas que sus ocupantes utilizan como residencia habitual la mayor parte del año.

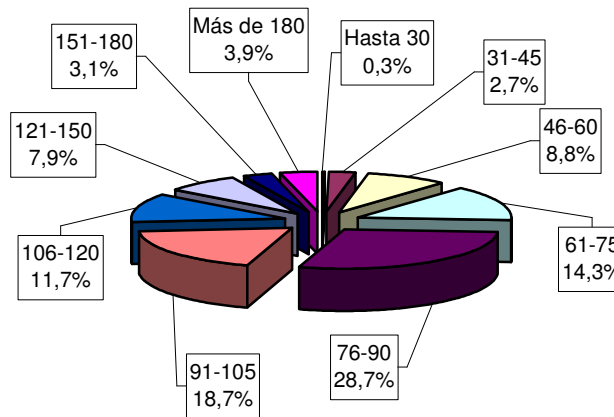
Comenzando por superficie útil, la categoría más habitual son viviendas de entre 76 y 90 m², con un 28,7%. Esto da muestra del perfil residencial familiar de esta comarca. En general, las categorías medias son las que mayores porcentajes reúnen. La segunda posición está ocupada por las viviendas de entre 91 y 105 m². Las categorías "extremas", es decir, viviendas muy amplias o muy reducidas en cuanto a superficie, presentan los menores porcentajes.

Tabla 125. Viviendas de la comarca según superficie útil

<i>Tramos según superficie útil</i>	<i>Nº</i>	<i>%</i>
Hasta 30 m ²	30	0,3%
31-45 m ²	254	2,7%
46-60 m ²	830	8,8%
61-75 m ²	1.355	14,3%
76-90 m ²	2.714	28,7%
91-105 m ²	1.763	18,7%
106-120 m ²	1.103	11,7%
121-150 m ²	746	7,9%
151-180 m ²	290	3,1%
Más de 180 m ²	367	3,9%
Total viviendas principales convencionales	9.452	100,0%

Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.

Gráfico 58. Superficie útil de las viviendas principales (metros cuadrados) (2001)



Fuente: Tabla 125.

Un primer análisis sobre las formas de adquisición de vivienda pueden encontrarse en los datos de régimen de tenencia. Para el caso de esta comarca, un 50,8% de las viviendas son de propiedad por compra, sin pagos pendientes. Frente a esto, un 20,1% está en la misma situación pero con pagos pendientes. Estas cifras son algo más bajas que en el conjunto de la Comunidad de Madrid o en otros lugares con mayor presión urbanística. El volumen de alquileres llega al 12%, quedando de manifiesto que las principales fórmulas de tenencia de vivienda son a través de propiedad.

195

Tabla 126. Viviendas en la comarca según régimen de tenencia.		
<i>Régimen de tenencia</i>	<i>N</i>	<i>%</i>
En propiedad por compra, totalmente pagada	4.797	50,8%
En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	1.897	20,1%
En propiedad por herencia o donación	897	9,5%
En alquiler	1.133	12,0%
Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	265	2,8%
Otra forma	463	4,9%
Total viviendas principales convencionales	9.452	100,0%

Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.

Si nos centramos en posibles problemas o deficiencias que perciban los residentes de la comarca, hay que mencionar que un tipo de preguntas realizadas en el Censo 2001 versaba sobre los problemas detectados en la vivienda o el inmueble, sobre una lista de áreas preestablecida. Cada hogar respondía individualmente a estas preguntas (señalando si existía o no ese problema en su vivienda y en el entorno), convirtiéndose en una información de calidad ya que el número de respuestas era muy elevado (tantas como hogares censados).

A continuación reproducimos los resultados dados por los vecinos de los 14 municipios (una respuesta por hogar o vivienda principal convencional). Se ha calculado también el valor promedio de toda la Comunidad de Madrid en ese mismo asunto, para que sirva como valor de referencia, y a partir de ahí se ha calculado el diferencial entre el valor de la comarca y el correspondiente de la Comunidad Autónoma.

Esta información puede resultar muy útil para establecer una priorización en los problemas de la comarca, puesto que habitualmente no se cuenta con un nivel tan elevado de respuesta, ya que se trabaja con muestras y no con poblaciones como en este caso.

196

Los habitantes de la comarca hacen la siguiente priorización general:

✓ Problema 1:	Poca limpieza en las calles	31,4%.
✓ Problema 2:	Pocas zonas verdes	25,0%
✓ Problema 3:	Malas comunicaciones	22,4%
✓ Problema 4:	Ruidos exteriores	16,3%
✓ Problema 5:	Delincuencia o vandalismo en la zona	9,4%
✓ Problema 6:	Contaminación o malos olores	6,5%
✓ Problema 7:	Falta de servicio o aseo dentro de la vivienda	1,7%

Los problemas en los que los porcentajes de la comarca superan los valores medios de la Comunidad de Madrid son:

- ✓ Malas comunicaciones (5,1 puntos porcentuales por encima)

- ✓ Falta de servicio o aseo dentro de vivienda (0,7 puntos porcentuales por encima). En esta situación se encuentran 160 viviendas, que, aunque en términos absolutos sea importante, su peso relativo es muy pequeño.

Sin embargo, en el resto de cuestiones, la comarca presenta valores más favorables que la media de la Comunidad de Madrid (ruidos, zonas verdes, contaminación, delincuencia, limpieza). Destaca el amplio diferencial en el aspecto de delincuencia, donde la comarca presenta 26 menos que la Comunidad de Madrid.

No obstante, en ninguno de los ítems las frecuencias de la existencia del problema superan el 50%, de lo que se deduce que las percepciones sobre la calidad de vida en la comarca se sitúan en unos parámetros aceptables, aunque puedan ser susceptibles de mejora. A continuación se ofrece el cuadro con el ranking de problemas en la comarca según el Censo 2001.

Tabla 127. Ranking de problemas de las viviendas en la comarca.		
1^{er} problema: Poca limpieza en las calles		
	Sí hay poca limpieza	No hay poca limpieza
Absolutos comarca	2.964	6.488
% comarca y diferencial	31,4% (-10,5)	68,6% (+10,5)
Referencia CM	41,9%	58,1%
2^o problema: Pocas zonas verdes		
	Sí hay pocas zonas verdes	No hay pocas zonas verdes
Absolutos comarca	2.363	7.089
% comarca y diferencial	25,0% (-6,2)	75,0% (+6,2)
Referencia CM	31,2%	68,8%
3^{er} problema: Malas comunicaciones		
	Sí hay pocas comunicaciones	No hay pocas comunicaciones
Absolutos comarca	2.115	7.337
% comarca y diferencial	22,4% (+5,1)	77,6% (-5,1)
Referencia CM	17,3%	82,7%
4^o problema: Ruidos exteriores		
	Sí hay ruido exterior	No hay ruido exterior
Absolutos comarca	1.540	7.912
% comarca y diferencial	16,3% (-19,9)	83,7% (+19,9)

Tabla 127. Ranking de problemas de las viviendas en la comarca.		
Referencia CM	36,2%	63,8%
5º problema: Delincuencia o vandalismo en la zona		
	Sí hay delincuencia	No hay delincuencia
Absolutos comarca	887	8.565
% comarca y diferencial	9,4% (-26,0)	90,6% (+26,0)
Referencia CM	35,4%	64,6%
6º problema: Contaminación o malos olores		
	Sí hay contaminación	No hay contaminación
Absolutos comarca	619	8.833
% comarca y diferencial	6,5% (-16,1)	93,5% (+16,1)
Referencia CM	22,6%	77,4%
7º problema: Falta de la instalación servicio o aseo dentro de la vivienda		
	Sí hay falta de aseo	No hay falta de aseo
Absolutos comarca	160	9.292
% comarca	1,7% (+0,7)	98,3% (-0,7)
Referencia CM	1,0%	99,0%
<i>Fuente: Censo Oficial de Población y Viviendas 2001 (INE) y elaboración propia.</i>		