

# Cambio familiar y necesidades de vivienda en España

JESÚS LEAL MALDONADO\*

*Resumen: Este artículo trata de analizar la relación entre los cambios en el comportamiento familiar en los países del sur de Europa, y especialmente en España, en relación con las necesidades de vivienda que se generan a lo largo del ciclo de vida de la familia, desde su formación (con la emancipación de los jóvenes), hasta su desaparición (con el fallecimiento de sus miembros o su traslado a otro hogar). Con ello se establecen las bases imprescindibles para cualquier plan de vivienda, en el que la dimensión del futuro parque de viviendas vendría condicionada por los cambios en la composición y en las relaciones familiares a lo largo de su ciclo de vida. Cabe señalar que la forma de tenencia, el tamaño y la localización de las viviendas están directamente relacionados con las características y las estrategias familiares.*

*Abstract: This article seeks to analyze the relationship between changes in family behavior in countries in southern Europe, particularly Spain, in relation to the housing needs created during the family's life cycle, from beginning (with the emancipation of young people) to end (with the death of its members or their move to another household). This establishes the bases for any housing plan in which the scope of the future housing supply would be conditioned by changes in family composition and relations throughout its life cycle. It should, therefore, be pointed out that the type of ownership, size and location of these dwellings are directly linked to family characteristics and strategies.*

*Palabras clave:* familia, ciclo de vida familiar, hogar, necesidades de vivienda, comportamiento residencial, política de vivienda, planificación de vivienda.

*Key words:* family, family's life cycle, household, housing needs, residential behavior, housing policy, housing planning.

## I. INTRODUCCIÓN

**L**A FAMILIA ESPAÑOLA está sometida en la actualidad a un proceso profundo de cambio que tiene expresiones diversas: desde la concepción de las relaciones entre sus miembros y el reparto

\* Doctor en Filosofía, Universidad Complutense de Madrid. Profesor titular de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Sociología II (Ecología Humana y Población), Universidad Complutense de Madrid. Dirección: Rosalía de Castro, 23; localidad: 28035, Madrid; teléfono: 91-373-13-92; correo electrónico: jleal@cps.ucm.es.

de los roles que se dan entre ellos hasta los aspectos demográficos de tamaño, número de hijos y formas de constitución. El tema de la familia resulta complejo, debido a la variedad de situaciones que se derivan de los cambios en los que está sumida, con manifestaciones distintas en cada país. Por su parte, la vivienda —como dicen Bonvalet y Gotman (1993)— es asunto de familia, cuya dimensión y características van a depender en gran parte de los cambios familiares; así, en España hoy nos enfrentamos tanto a un elevado crecimiento del parque inmobiliario residencial (con escaso aumento del volumen total de la población) como a los cambios en las formas de tenencia, el tamaño de la vivienda y las condiciones en las que ésta se encuentra.

En la medida en que la producción de viviendas es poco elástica debido a su elevada dimensión en costo y en tiempo, es necesario prever la orientación que puede tener su dinámica futura. Este artículo trata de analizar los procesos familiares que más influyen en la formación de las necesidades de vivienda y constituyen las variables básicas que determinan la potencialidad del crecimiento residencial para los próximos años; posteriormente, define algunas características de las viviendas que se han de edificar o rehabilitar para los próximos años, en términos de localización, forma de apropiación y dimensiones.

## II. LA DIMENSIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

A pesar del escaso crecimiento previsto para la población española, siempre y cuando no haya migraciones, se vislumbra un gran potencial de crecimiento inmobiliario, sobre todo en las ciudades grandes y medias. La desproporción entre el crecimiento demográfico y la dinámica inmobiliaria residencial en España, aunque prevalece desde hace algunos años, hoy es mayor que nunca. Dicha diferencia y la paradoja que parece traer consigo se deriva únicamente del predominio de la medida del espacio residencial a partir de los individuos a la hora de establecer las dimensiones espaciales de la ciudad. Con frecuencia, la dimensión de las familias —y, más aún, la de los hogares— resulta más apropiada para aportar una idea de la dimensión del parque de viviendas y de algunas de sus características.

X. Tafuneli (1989) señala que pueden establecerse tres periodos diferenciados en el proceso de desarrollo urbano durante el último siglo y medio. En el primero —que correspondería a la segunda mitad del siglo XIX—, el crecimiento de la población urbana es similar

## CUADRO 1

TASA DE CRECIMIENTO MEDIO ANUAL DE LA POBLACIÓN URBANA  
Y DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ESPAÑA (1860-1991)

	<i>Periodo</i>	<i>Aumento población urbana *</i>	<i>Aumento parque viviendas</i>
Primer periodo	1860-1887	1.21	1.19
	1887-1900	0.83	0.82
Segundo periodo	1900-1910	1.38	0.74
	1910-1920	1.25	1.03
	1920-1930	2.13	1.66
	1930-1940	1.4	0.81
Tercer periodo	1950-1960	1.52	3.17
	1960-1970	1.94	4.85
	1970-1981	1.72	3.46
	1981-1991	0.32	1.66

\* Municipios de población superior a los 5 000 habitantes.

FUENTE: A. Gómez Mendoza, 1989, X. Tafunell, 1989, y elaboración propia.

al crecimiento inmobiliario; la razón se halla en una estabilidad del tamaño familiar y en la continuidad en los comportamientos residenciales, aunque los modelos de habitación cambien con el desarrollo de las viviendas en altura ("corralas") para una parte de la población trabajadora.

En el segundo periodo (que comprende casi toda la primera mitad del siglo), el crecimiento de las viviendas es inferior al crecimiento de la población, lo cual se explica en cierto modo por el aumento del tamaño familiar que se produce en este periodo, promovido en gran parte por las mejoras en la higiene y la disminución de la mortalidad infantil y juvenil; empero, también tiene gran influencia el desarrollo de la autoconstrucción, como forma alternativa de resolución de las necesidades residenciales. Cabe señalar que en las ciudades de principios del siglo pasado no era extraño ver un cinturón de chabolas e incluso de cuevas, que más tarde desaparecieron.

El tercer periodo supone un aumento notable de la construcción por arriba del crecimiento de población. Es resultado de dos procesos diferentes. El primero corresponde a la disminución progresiva del

tamaño medio familiar, que pasa de cuatro miembros en 1950 a 3.3 miembros en 1991. El segundo es el desarrollo de nuevos comportamientos residenciales (especialmente el del uso de viviendas secundarias), que tienen un gran desarrollo durante este periodo. En él podemos considerar la existencia de un fuerte crecimiento inmobiliario de las ciudades, con un débil crecimiento de población en la última parte del periodo, momento cuando la desproporción entre crecimiento inmobiliario y crecimiento demográfico se hace más elevada.

La población española en el periodo 1970-1991 ha tenido un crecimiento medio de 15.5%, mientras que en ese tiempo el crecimiento del número de hogares ha sido de 36%, bastante superior al 24% de la media europea durante el mismo periodo. A pesar de esa diferencia —que parecería acortar la que prevalece en los comportamientos familiares y residenciales—, la distancia todavía es considerable, pues en 1991 el tamaño medio del hogar en Europa era de 2.6, mientras que en España —junto con Irlanda— era el más elevado de toda la Unión Europea: 3.3 miembros por hogar.

Esa diferencia en el tamaño familiar con el resto de Europa se debe a tres factores independientes. El primero de ellos es una proporción de jóvenes todavía elevada que deriva de tasas de fecundidad más elevadas durante el periodo precedente. A pesar de la disminución de la fecundidad (similar a la de otros países del Sur, como Italia), los efectos del gran número de nacimientos en los años sesenta y setenta del siglo XX se traducen —además de en una dimensión más elevada del tamaño familiar— en repercusiones decisivas sobre las dimensiones del desempleo y sobre la demanda de primera vivienda, lo cual crea una potencialidad de crecimiento inmobiliario al producirse un saldo elevado de necesidades derivado de la diferencia entre los hogares nuevos que se forman y los hogares que desaparecen.

La segunda razón de dicho tamaño medio familiar elevado se encuentra en el retraso que se da en el proceso de emancipación juvenil, de manera que, en el año 2000, la edad media de emancipación se situaba alrededor de los 28 años. Este retraso es común en los países del sur de Europa; Italia tiene una emancipación aún más tardía que la española: alrededor de cuatro años por encima de la media europea.

La tercera razón del elevado tamaño de la familia española se halla en la vuelta de las personas de mayor edad, especialmente las mujeres viudas de más de 80 años, a convivir con sus hijos.

## CUADRO 2

DISTRIBUCIÓN DE LA PROPORCIÓN DEL CRECIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN EL PERIODO 1970-1991 Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR EN 1991, EN DIVERSOS PAÍSES DE LA UNIÓN EUROPEA

<i>País</i>	<i>Crecimiento 1970 - 1991</i>	<i>Tamaño medio hogar</i>
Dinamarca	25	2.2
Francia	31	2.6
Alemania	28	2.3
Grecia	12	3.1
Irlanda	42	3.3
Italia	11	2.8
Luxemburgo	13	2.6
Holanda	54	2.4
Portugal	38	3.1
España	36	3.3
Gran Bretaña	16	2.5
Austria	9	2.5
Finlandia	16	2.4
Suecia	9	2.2
Europa	24	2.6

FUENTE: M. Oxley y J. Smith, *Housing Policy in Europe*, Londres, E. and FN Son, 1996.

Dicho proceso se halla sometido a un cambio tan rápido como el que se observa en el crecimiento de la actividad de las mujeres. Al emplearse en un trabajo fuera de casa, la posibilidad de hacerse cargo de los mayores disminuye notablemente, lo que repercute en la disminución de los que se acogen a este recurso.

De todas maneras, tampoco hay coincidencia entre el crecimiento de los hogares y el aumento de parque inmobiliario residencial. En el periodo 1981-1991, en España, el aumento total del número de viviendas fue de 16.5%, pero sólo 57% se explicaba por el incremento de hogares; el resto estaba constituido por viviendas vacías y secundarias que se derivaban de un cambio en los asentamientos de la población española y de una mejora en sus condiciones de vida, con el desarrollo de las viviendas secundarias.

## CUADRO 3

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA DISTRIBUCIÓN  
PROPORCIONAL DE LAS VIVIENDAS EN ESPAÑA, POR USOS

	<i>Incremento %</i>	
	<i>1970-1981</i>	<i>1981-1991</i>
Principales	22.7	13.1
Secundarias	138.5	38.9
Desocupadas	75.2	13.5
Total	38.2	16.5

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE), *Censo de Población y Vivienda* (varios años).

El establecimiento de las necesidades de vivienda para los próximos años es un ejercicio necesario para cualquier gobierno territorial; de la precisión de ese cálculo y de la determinación de su localización dependerá en gran medida la inversión en nuevas infraestructuras y servicios. La exigencia de evaluar con exactitud las verdaderas necesidades de vivienda para los próximos años, exige analizar cuál va a ser el comportamiento de los hogares. Para ello es necesario detallar los cambios que están ocurriendo en la constitución del saldo global de hogares. Dicho saldo está dado por la incorporación de los nuevos hogares que se forman y por la resta de los hogares que desaparecen, lo cual nos lleva a concentrar el análisis en tres momentos clave del ciclo de la familia: la constitución de un nuevo hogar (con la emancipación de su lugar de origen del miembro o de los miembros que integran dicha familia), la reconstitución que puede darse tras la ruptura de la familia original y la desaparición del hogar debido al fallecimiento de los que lo constituyen o a su incorporación en otra familia.

El incremento que ocurre en las dimensiones del parque de viviendas principales, de un territorio determinado, vendrá dado por el saldo de hogares que se presenta en ese territorio; las viviendas que han de construirse se establecerán añadiendo a dicho saldo de hogares las viviendas que hayan de reponerse, ya sea por el deterioro que experimentan o por su inadaptación a las exigencias de la vida actual.

Para ello tomaremos como punto de partida la evolución de los elementos establecidos anteriormente: formación, reconstitución y desaparición de los hogares existentes, junto con la evaluación de las viviendas que han de ser repuestas.

### III. LA FORMACIÓN DE NUEVOS HOGARES

En España, la formación de nuevos hogares está experimentando en la actualidad un cambio considerable debido sobre todo a la prolongación de la formación y a la dificultad de acceder al mercado de trabajo, lo que repercute en un elevado retraso de la edad de emancipación. A estos dos hechos hay que añadir la complejidad que plantea acceder a la primera vivienda —en parte derivada de la dificultad de comprometer un pago constante y sostenido que requiere el alquiler o los préstamos hipotecarios— debido a las características de los primeros trabajos de los jóvenes, con contratos eventuales y salarios reducidos (en parte también por la propia carestía del mercado).

El hecho de que el retraso de la edad de emancipación haya tenido durante los últimos 20 años un carácter continuo, puede llevar al espejismo de creer en la estabilidad de las cifras de emancipación. Si consideramos la edad media del matrimonio de solteros, para el caso de Madrid en el periodo 1981-1996 nos encontramos con un incremento de 3.2 años en los hombres, hasta la edad actual de 29.1 y 3.5 años en las mujeres hasta los 27.7 años de 1996. Esto supone aproximadamente una cifra de hogares que han dejado de formarse, en comparación con una estabilidad en la edad de emancipación alrededor de los 123 000 en este periodo de 15 años.

Los efectos de dicho retraso de la emancipación sobre la evolución de parque de viviendas son notables: nos encontramos con que el retraso de tres años en la edad de emancipación explica un retraso en la producción de viviendas para uso permanente equivalente a más de cinco años de producción, es decir de un tercio del total de viviendas producidas en el periodo. Es de resaltar la importancia económica de tal retraso de viviendas producidas en los años ochenta y mitad de los noventa el siglo XX en Madrid, por el enorme valor de dichas viviendas que se han dejado de producir, lo cual, a su vez, ha redundado en una menor actividad y por tanto en una mayor dificultad para disminuir el desempleo. Se trata de una especie de círculo que contribuye a separar los extremos del ciclo económico.

El análisis de la Encuesta de Población Activa para toda España nos aporta que, a los 29 años de edad, la proporción de emancipados supera a los no emancipados, aunque debe señalarse que, a los 39 años, 14.7% de los hijos aún residía con sus padres. De cualquier manera, hay una diferencia en la edad del matrimonio entre hombres y mujeres

que para el caso de Madrid se sitúa en 2.3 años en 1991, aunque dicha diferencia se mantiene bastante constante a lo largo de los últimos años.

La forma de emancipación más frecuente en España se da por la constitución de un núcleo familiar con la celebración de un matrimonio. Si consideramos el modo de convivencia de los hogares con sustentador principal de edad inferior a los 30 años, la mayor parte se halla constituida por familias. Sólo 14% de los hogares españoles está constituido por individuos que no integran una familia, viven solos o con otros en un hogar pluripersonal sin núcleo. Una parte de estos últimos estaría constituida por uniones consensuales, que en cualquier caso suponen una proporción muy escasa respecto del total de los jóvenes emancipados, hasta el punto que resulta posible que haya cierta estabilización en lo que respecta a dicha forma de convivencia.

#### CUADRO 4

##### DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES CON SUSTENTADOR PRINCIPAL MENOR DE 30 AÑOS

<i>Tipo de hogar</i>	<i>Proporción</i>
Unipersonal	5.3
Pluripersonal sin núcleo	8.6
Matrimonio sin hijos	14.8
Matrimonio con hijos	68.1
Monoparental	4.5

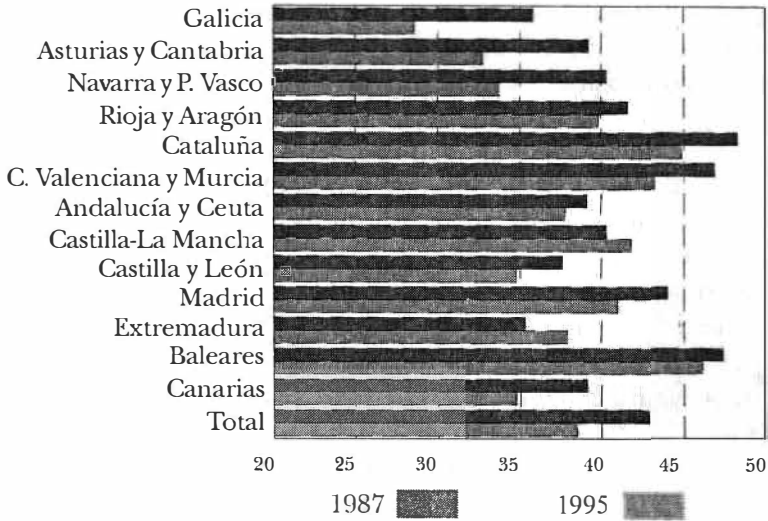
FUENTE: *Censo de Población y Vivienda, 1991*, Comunidad de Madrid. Elaboración propia.

Sin embargo, las pautas de emancipación que se observan en España no son homogéneas, y si bien se da un retraso generalizado, en ella la diversidad como se produce nos lleva a la existencia de elementos culturales diversos en las distintas comunidades. La edad a la que los jóvenes se van de casa para constituir un nuevo hogar varía notablemente. Las regiones españolas en las cuales se da una emancipación más temprana son las situadas en la costa de Levante; mientras aquellas en las que difiere más ese proceso natural son las que se localizan en toda la cornisa Cantábrica, junto con Galicia. En esos dos modelos habría que buscar la explicación de dicho retraso, a partir de las formas de convivencia familiar tradicionales.



## GRÁFICA 1

EVOLUCIÓN DE LA PROPORCIÓN DE EMANCIPADOS POR  
COMUNIDADES AUTÓNOMAS ENTRE LOS 25 Y 29 AÑOS



FUENTE: Encuesta de Población Activa.

En la cornisa Cantábrica, las explotaciones ganaderas dispersas por el territorio a menudo entrañaban la continuidad de convivencia de las nuevas familias recién formadas con una de las familias de origen, generalmente la del marido. Una proporción todavía más elevada de hogares plurifamiliares, especialmente en el caso de Galicia, refuerza la idea de esa continuidad residencial en un hogar que acogía a la familia ampliada. La continuidad residencial de los herederos de la tierra con sus progenitores tiene características diversas, las cuales en ocasiones conducen a la exigencia de establecer acuerdos sobre el cuidado y el alojamiento de los ancianos que transfieren la propiedad o su uso.

Por lo contrario, en Levante las explotaciones ganaderas son menos frecuentes o no tienen el carácter disperso de las que hay en el norte de España. En consecuencia, los asentamientos dispersos en el territorio son menos frecuentes; asimismo, la vida en los pueblos entraña una

separación residencial de padres e hijos, lo que no obsta para que las residencias de ambos estén a menudo situadas en lugares cercanos.

Si la diferencia entre regiones en España resulta considerable, más marcada aún lo es con el resto de los países. La cultura de la emancipación española difiere mucho de la que privaba en Inglaterra, donde, según plantea David Reher (1997), era hecho habitual el que en las explotaciones agrarias los padres enviaran a los hijos —cuando éstos cumplieran 16 o 18 años— a trabajar a otras explotaciones agrarias diferentes de la suya. Este hecho se consideraba un aporte a su formación; asimismo, el haberse generalizado tiene importancia considerable por estar vinculado con la aceptación de una vuelta a la explotación familiar con ideas innovadoras provenientes de la asimilación de otras maneras de trabajar.

Este modo de comportamiento se perpetúa en los Estados Unidos, con la exigencia de que los hijos estudien en la Universidad o en centros superiores fuera del lugar habitual de residencia de los padres. La primera emancipación de los jóvenes estadounidenses se da a la edad de los 18 años, generalmente para ir a vivir a otra ciudad; si bien es verdad que vuelven al hogar de los padres, la media de estancia en esa vuelta no llega a un año completo (Clark y Dilleman, 1996). La emancipación, en ese caso, se plantea más como un proceso en el que los jóvenes pueden vivir un periodo de manera independiente para luego volver temporalmente a casa de sus padres, algo que las situaciones de inestabilidad laboral vienen a producir también en España con cierta frecuencia.

La consideración de esas prácticas diferenciadas en el proceso de emancipación conduce a la conclusión de que no estamos únicamente ante un diverso grado de una serie similar o de una transición demográfica con pautas parecidas. Así pues, no tiene por qué considerarse una convergencia total de los países industrializados o de los países europeos en los comportamientos familiares, al menos en lo que respecta a la edad de emancipación, situada actualmente en España en los 28 años y cuya evolución futura es poco previsible al depender de la evolución del mercado de trabajo, de la evolución del tiempo de formación y de las oportunidades de acceder a una vivienda.

Al estar situados en valores que no tienen precedente histórico, su dinámica es difícil de proyectar; aunque todo haría prever que una disminución del desempleo ocasionaría al menos una estabilización de esa edad media, así como una mayor demanda de fuerza de trabajo

podría llevar incluso a reducirla, perspectiva difícil de contemplar en la actualidad, por lo que supone de reversión de una tendencia que se ha manifestado con gran constancia, y por otros factores que también intervienen: el aumento proporcional y absoluto de los jóvenes que realizan estudios superiores, con el consiguiente retraso en la terminación del periodo de formación, a la que hay que aunar la práctica bastante generalizada del ahorro previo a la emancipación para adquirir una vivienda en propiedad. Cabe señalar que, en Madrid, más de la mitad de los jóvenes sale de la casa de sus padres para ir a habitar una vivienda en propiedad.

#### *a) La medida de la formación de hogares*

La existencia de cohortes de población numerosas que llegan a la edad de la emancipación en la actualidad, como consecuencia de las fuertes tasas de natalidad de los años sesenta y comienzos de los setenta del siglo XX, conduce a que la potencialidad de incrementar el número de familias que se forman sea muy elevada, la más elevada que se da y que se dará en la historia, pues a partir de dichos años las cohortes irán disminuyendo progresivamente. Debe considerarse que el descenso de la fecundidad en España hasta tasas de 1.2, que se sitúan entre las más bajas del mundo, conduce a que las nuevas generaciones recién nacidas que se integran en la actualidad tengan una dimensión ubicada por debajo de 60% de las que están llegando a la emancipación. Esto supone un descenso paulatino del crecimiento de los hogares que para el caso de Madrid llegará a hacerse muy reducido a partir del año 2010. El crecimiento de los hogares para el periodo 1996-2006 sería más del doble que para los 10 años siguientes, de manera que la proyección de esos hogares, en ausencia de migraciones, plantearía un crecimiento casi nulo a partir de tal fecha.

Debe señalarse el rápido cambio que se está produciendo también en la forma de emancipación. Puede afirmarse que los jóvenes que se emancipan para vivir solos mantienen una proporción escasa; no obstante, crecen notablemente los que se emancipan para formar una pareja sin recurrir al matrimonio. La proporción de hijos que nace fuera del matrimonio, que durante una serie de años se mantuvo a bastante distancia de la media europea, crece de manera notable en la actualidad: pasó de 10% en 1991 a 17% 10 años más tarde, aunque todavía está lejos de los índices de algunos países del norte de Europa,

en los que la proporción es mayor de 50%. Esto supone que el modelo familiar tradicional de emancipación para formar un matrimonio está saltando a gran velocidad por los aires, con lo que ello supone de revisión del sentido del matrimonio como reconocimiento social de la vida en pareja.

### ***b) La transformación***

Aunque por el momento tiene escasa influencia en el saldo total de viviendas, la transformación de los hogares con las separaciones y divorcios también contribuye a incrementar las expectativas de crecimiento residencial. De la separación pueden resultar dos tipos de hogares, según las características de la familia que se separa. En el caso de que tuvieran hijos, lo normal es que la separación del núcleo familiar dé lugar al hogar de una familia monoparental y a un hogar unipersonal. El comportamiento de estos dos hogares resultantes suele ser diferente según los géneros: en la mayor parte de los casos, la mujer es la que conserva la custodia de los hijos, con lo que tenemos un hogar monoparental formado por una mujer y uno o más hijos, y un hogar unipersonal formado por un hombre. Es más frecuente que el hombre constituya un nuevo hogar a que la mujer lo haga.

La mayor parte de los hogares monoparentales con hijos menores de 18 años en España está formada por viudas, y aunque las separaciones y divorcios van en aumento, todavía representan una proporción muy baja: 2.7 del total de hogares según el Censo de 1991, la mitad de los que había para 1990 en Francia: 5.3% del total de familias; en el caso del norte de Europa y en Estados Unidos, se eleva a valores que se sitúan entre 10% y 15% de las familias. Esto se debe a que en España hay tasas de divorcios situadas alrededor de 10% que contrastan con las que privan en otros países como Estados Unidos, donde alcanzan 50%: la mitad de los matrimonios que se forman en la actualidad se van a separar.

Los niveles más bajos de ingresos de los hogares monoparentales hacen que sus situaciones de vivienda sean más precarias y provisionales que la del total de los hogares, con mayor proporción de viviendas en alquiler (24.4%); ello se debe sobre todo a la situación en que quedan los hogares tras las separaciones ya que —dentro del grupo de los monoparentales— en el caso de los separados(as), la proporción de alquiler sube hasta 30%, mientras que los viudos/as tienen una proporción de alquiler algo por debajo de la media: 14 por ciento.

## CUADRO 5

FAMILIAS BIPARENTALES Y MONOPARENTALES  
SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA. ESPAÑA, 1991

<i>Régimen de tenencia</i>	<i>Familias biparentales</i>	<i>Familias monoparentales</i>
Propiedad	71.6	61.6
Alquiler	14.0	24.4
Gratuita	5.2	11.6
Otras formas	2.2	2.2

FUENTE: Elaboración propia a partir del *Censo de Población y Vivienda, 1991*.

*c) La desaparición*

Los cambios que están dándose con la desaparición de los hogares van a alterar también de manera más notable la dimensión de esas necesidades de vivienda. La cuestión no radica sólo en un aumento de la esperanza de vida que lleva a mantener una tasa de mortalidad muy baja en España —en torno a 7%, lo cual supone saldos de población positivos a pesar de la baja natalidad—, sino en que la pauta que muestra el comportamiento residencial de los ancianos está cambiando.

En efecto, si aplicáramos las formas residenciales de los ancianos de 1971 a los de 1991, nos encontraríamos con que un número de hogares con persona de referencia mayor de 64 años resulta sensiblemente inferior al que priva en la actualidad. Eso nos está hablando de un cambio profundo en el comportamiento residencial de los ancianos, que se traduce por una mayor independencia residencial, tal como han puesto de manifiesto Garrido y Gil Calvo (1993).

Esto quiere decir que por cada 100 personas mayores de 70 años, 49.8% era cabeza de hogar en el año 1970, proporción que se elevaba a 58.1% en 1991, debido sobre todo a que en la actualidad son más los que viven solos a esas edades. Con ello no sólo aumentan los hogares de ancianos por un incremento de sus efectivos, debido al aumento de la esperanza de vida y la llegada a esta edad de cohortes más numerosas, sino que además la proporción de hogares entre los mayores de 70 años, por número de personas, es 17% superior a la que había 21 años antes.

## CUADRO 6

PROPORCIÓN DE CABEZAS DE HOGAR POR CADA 100 PERSONAS  
DE SU GRUPO DE EDAD PARA LOS MAYORES DE 60 AÑOS, 1970-1991

Año	EDAD		
	60-64	65-69	>70
1970	54.4	54.6	49.8
1991	55.2	59.5	58.1

FUENTE: Elaboración propia a partir de los *Censos de Población y Vivienda, 1970 y 1991*.

Como consecuencia de lo anterior, nos encontramos con que los hogares que desaparecen son menos de los inicialmente previstos. Esta reducción supuso para toda España, en esos 21 años entre 1970 y 1981, un volumen de 415 812 hogares más de los esperados, en el caso de haber considerado invariable la tasa de jefatura; ello supone una cantidad considerable de viviendas que dejaría de incorporarse al mercado cada año, con el consiguiente aumento de las necesidades.

El hecho mencionado supone que cada vez son menos los ancianos que recurren a vivir en casa de los hijos al quedarse solos por el fallecimiento del cónyuge, lo cual tiene consecuencias importantes sobre los procesos residenciales. Si se toma en consideración que las mujeres tienen una esperanza de vida de seis años más que los hombres y que, por otra parte, son —en promedio— dos años menores que sus cónyuges, se plantea que tendrán de media una supervivencia respecto de sus cónyuges que supera por término medio los ocho años. Esto nos habla de una considerable población de viudas, parte de las cuales vive sola en la vivienda en la que venía haciéndolo, mientras que otra parte tiene varias salidas. La más frecuente es la incorporación al hogar de uno de los hijos (la cual integra 40% de los de más de 80 años); otra es el recurso a la residencia de ancianos, todavía muy poco frecuente, inferior a 2% del total de la población mayor de 64 años, muy por debajo de lo que priva en otros países, que tienen una cifra de referencia de 10% de la población de esta edad, a la hora de planificar las residencias para ancianos.

Dicho grupo de viudas tan elevado integra en España la mayor parte de los hogares unipersonales, lo cual explica que dichos hogares se concentren en las zonas centrales de las ciudades, que tengan por regla

## CUADRO 7

POBLACIÓN MAYOR DE 65 AÑOS SEGÚN LAS FORMAS  
DE CONVIVENCIA EN EL HOGAR POR GRUPOS DE EDAD. ESPAÑA, 1991

<i>Años</i>	<i>Total</i>	<i>Son autónomos</i>	<i>Conviven con hijos</i>	<i>Otras formas</i>
65-69	100.0	91.5	3.8	4.7
70-74	100.0	87.0	7.9	5.0
75-79	100.0	79.4	14.8	5.7
80-84	100.0	67.5	25.7	6.8
85+	100.0	49.8	41.3	8.9
TOTAL	100.0	81.7	12.8	5.6

FUENTE: Elaboración propia a partir del *Censo de Población y Vivienda, 1991*.

general viviendas más precarias y de una dimensión más reducida. Las características de las viviendas de tal grupo de población son resultado sobre todo de la prolongación de situaciones previas; ello explica también que su proporción de alquiler se halle apenas por encima de la media, alrededor de 17%, aunque tenderá a disminuir de manera considerable en el futuro.

***d) Los que viven solos***

El incremento de la independencia residencial de los ancianos lleva a un aumento de los hogares unipersonales, cuya dimensión es cada vez claramente mayor en todos los países industriales. En una parte considerable de las ciudades centrales en las grandes áreas metropolitanas de los países del centro y norte de Europa, los hogares formados por personas que viven solas superan la mitad del total.

En el municipio de París, la mayor parte de los hogares son unipersonales, al igual que sucede en el centro de Londres y en gran parte de las ciudades alemanas. Este hecho es importante porque tiene consecuencias notables sobre las formas de vida, sobre las relaciones sociales y en particular sobre las necesidades y usos residenciales. La tendencia a la residencia solitaria tiene una dinámica tal en otros países que conduce a que, para algunas personas, el hogar pluripersonal —tras su emancipación— se dé casi exclusivamente durante la crianza de los hijos; antes del matrimonio o de la vida conyugal, precede un periodo en el que se reside en solitario, y otro lapso posterior a la

emancipación de los hijos, en la cual también es frecuente el recurso a la residencia en solitario, tanto si se mantiene la relación afectiva con la pareja (práctica denominada *living apart together*) como si se llega a una separación, hecho relativamente frecuente.

En España, en 1991, la proporción de hogares formados por una sola persona era de 13%, menos que la mitad de la francesa, la cual era de 27%. En esos hogares, 55% está integrado por personas mayores de 64 años, la mayoría de las cuales son viudas que sobreviven a sus maridos, lo que explica que 80% de los que superan esa edad y viven solos esté compuesto por mujeres, y que 67% del total de los hogares formados por una sola persona esté compuesto por mujeres. Esa proporción cambia por completo en las otras edades, de manera que las mujeres entre 20 y 50 años sólo representan 41% del total de los que viven solos de esa edad.

#### CUADRO 8

##### HOGARES UNIPERSONALES SEGÚN EDAD Y SEXO

	<i>Total</i>	<i>Hombre</i>	<i>Mujer</i>
Menores de 19 años	0.9	52.7	47.3
De 20 a 34 años	11.7	58.2	41.8
De 35 a 49 años	11.6	59.4	40.6
De 50 a 64 años	20.8	40.1	59.9
De 65 a 74 años	27.4	20.6	79.4
De 75 y más años	27.5	18.7	81.3

FUENTE: Elaboración propia a partir del *Censo de Población y Vivienda, 1991*, Instituto Nacional de Estadística.

La soledad residencial es uno de los fenómenos que aparecen con más frecuencia en nuestras sociedades; su expresión es a la vez fruto de la existencia de un sistema de bienestar avanzado, capaz de asistir a las personas que viven solas, incluso si tienen algún tipo de minusvalía. Sin embargo también está influido por otras causas, como el incremento de las facilidades de comunicación en todos los sentidos, con sistemas de ayuda en situaciones de emergencia mucho más eficaces. En último término cabe señalar el crecimiento del individualismo en la sociedad actual, el cual ejerce una poderosa influencia sobre las formas de comportamiento residencial a todas las edades.



En España, la pérdida de los miembros del hogar —ya sea por emancipación o por fallecimiento— puede considerarse como la causa principal de esa situación de hogares unipersonales; ello explica que éstos representen 11.6% de los hogares con persona de referencia de 50 años y 20.8% de los de 64 años, que se incrementa con la edad.

De cara al futuro, de seguir las tendencias actuales, el aumento esperado de la población anciana será sin duda la principal causa del incremento de los hogares unipersonales, a lo que habrá que añadir una mayor proporción de personas en edades intermedias provenientes de separaciones y divorcios; asimismo, probablemente ocurra un incremento de los jóvenes, en el caso en que la edad de emancipación disminuya.

Dicho cambio en la composición de los hogares conduciría a una reducción del tamaño de vivienda que ya se está dando, aunque —debido a la gran proporción que todavía hay de viviendas de tamaño pequeño— el tamaño medio de las viviendas nuevas es todavía bastante superior al de las viviendas previas. No obstante, priva una gran diferencia en el tamaño en relación con el tipo de hogar; en 1991, los hogares unipersonales tienen, según el Censo de Población y Vivienda, un tamaño medio de 2.9 habitaciones por vivienda, que contrasta con la media para todas las viviendas españolas de 4.8 habitaciones. El hecho de que las viviendas antiguas —predominantes entre la población anciana— sean más pequeñas, influye en esta diferencia. Lo mismo sucede con el estado de las viviendas, ya que frente a 10% de viviendas deficientes o en mal estado que tiene el total de los españoles, en el caso de los hogares unipersonales esta proporción se eleva al 17 por ciento.

La proporción de hogares unipersonales que priva en nuestras ciudades es todavía muy baja en comparación con el resto de los países europeos. Aunque queda claro que irá en aumento, el límite de ese crecimiento constituye una verdadera incógnita, de manera que —aun cuando su proporción aumente considerablemente— resulta difícil aceptar que llegue a las dimensiones de otros países, debido sobre todo al peso de la familia ampliada, así como a elementos culturales que suponen una mayor valoración de la convivencia con otras personas en el propio hogar.

La incógnita que plantea aquí el futuro es considerable. El problema consiste en saber si los españoles se avendrán en proporciones iguales a las de otros países desarrollados a habitar solos en una elevada

proporción. La cuestión está en saber hasta qué punto la tendencia hacia una mayor independencia, planteada por Alberdi (1996: 272), motivada en gran parte por el individualismo cada vez mayor de la sociedad global, podrá ser contrarrestada por los elementos culturales propios de una sociedad católica y mediterránea en la que la familia ampliada sigue teniendo un peso muy importante. Esta evolución, que habrá que seguir con detalle durante los próximos años, va a influir fuertemente en la dimensión futura del parque residencial español.

#### IV. LA DIMENSIÓN DEL CRECIMIENTO INMOBILIARIO

El resultado —tanto por la posible estabilización en la edad de emancipación como por el incremento de separaciones y divorcios, así como el incremento de los ancianos que viven independientes, junto con la prolongación de la esperanza de vida— es que la potencialidad de crecimiento inmobiliario aparece todavía elevada. Eso sin contar con los saldos migratorios que se están invirtiendo en España, de manera que en los últimos años estamos pasando a tener saldos positivos que podrían verse incrementados fuertemente por los inmigrantes jubilados de otros países europeos, atraídos por la unificación de la moneda y por facilidades mayores para los servicios personales.

La segunda cuestión que se plantea es la respuesta a ese incremento de los hogares. El hecho de que en España la proporción de segundas residencias sea elevada podría conducir a una ocupación permanente cada vez mayor de ellas, así como a la posibilidad de que una parte del parque inmobiliario de viviendas de elevadas dimensiones (correspondientes a la burguesía de la primera mitad del siglo) pueda ser adaptada y dividida en unidades más pequeñas, tal como ha sucedido en otros países como Inglaterra o Francia. No obstante, todo hace prever que ambas posibilidades son escasas y que el incremento de los hogares que arrojan las proyecciones de población se traduzca en una proporción muy elevada en incremento de las viviendas, lo cual augura un mantenimiento de ritmos elevados en las actividades de construcción de nuevas viviendas durante al menos 12 años; a partir de entonces la rehabilitación del parque ganaría en volumen frente a la nueva edificación.

En cuanto a la ocupación de las viviendas vacías que se ha planteado en repetidas ocasiones, la Encuesta de Viviendas Vacías realizada en 1977 por la Comunidad de Madrid arroja bastante luz al respecto. De

13% de viviendas censadas como “vacías”, 4% correspondía a errores censales y, del resto, 5% estaba en oferta; quedaba únicamente otro 4% con una casuística muy compleja, pero que revelaba en gran parte situaciones que no permitían su uso: esperaba a ser ocupado por un hijo o familia, problemas de herencias, ausencia temporal de sus propietarios y otras razones. Quedaba una serie de ellas en las que o se desconocía por qué estaban vacías o no se quería ponerlo de manifiesto por parte de los entrevistados; ello ocasionaba que la capacidad real de introducir esas viviendas en el mercado era muy escasa, lo cual difícilmente supera 1% del total del parque en el caso de aplicarse medias muy estrictas.

Este incremento se fija, para el caso de Madrid, en un aumento de alrededor de 500 000 viviendas para el periodo 1996-2006, tal como se detalla en el Plan Especial de Vivienda del Plan Estratégico Territorial que está elaborándose en la actualidad. Dichas cifras se darían con un aumento de la población por crecimiento vegetativo de 257 000, sin considerar las migraciones; es decir, con un saldo migratorio nulo. Este cambio daría lugar a un tamaño medio del hogar al final del periodo de 2.45, superior al de 2.3 que priva actualmente en Alemania.

## V. LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DEL CRECIMIENTO PREVISTO

Las características de dicho crecimiento inmobiliario residencial para los próximos años se hallan marcadas por las formas existentes y los cambios que están ocurriendo en los comportamientos residenciales. Concretar esas características puede resultar demasiado extenso, pero se presenta una serie de elementos que conviene resaltar para poder definir con más precisión la orientación de las nuevas viviendas que han de construirse, así como los cambios en el patrimonio residencial.

El primer aspecto que se plantea es la localización del crecimiento previsto. La tendencia de la demanda puede desempeñar un papel importante en lo que se refiere a dicha localización. La tendencia a buscar asentarse en la cercanía del lugar de origen por parte de los nuevos hogares que se forman es un hecho trascendente en la sociedad española, lo cual refleja la permanencia de los lazos de la familia ampliada, algo que Willmott y Young (1960) pusieron de relieve en el estudio que realizaron sobre el este de Londres en los años sesenta y que tiene vigencia aún más fuerte en las ciudades españolas.

La encuesta de demanda de vivienda de la Comunidad de Madrid arroja información interesante al respecto: el criterio de la proximidad a la residencia de amigos y familiares tiene un peso mayor que el de la proximidad al trabajo y el de la imagen de la zona, a la hora de buscar una nueva vivienda. Este criterio que contradice la práctica que priva en otros países, así como las teorías más comunes que dan prioridad al criterio de proximidad al trabajo en la elección residencial, es algo común a otros países del sur de Europa, como Grecia, Italia o Portugal; también tiene su base en la importancia que cobra la solidaridad familiar en un Estado de bienestar débil o rudimentario.

La consecuencia es una tendencia a la prolongación de las inercias y la dificultad de desarrollar alternativas que supongan una fuerte ruptura con dichas inercias. Esto tiene gran importancia en los planes territoriales y urbanísticos, a la vez que explica la dificultad que priva en las ciudades españolas para la formación de núcleos aislados separados del continuo urbanizado.

El segundo tema de interés es la baja movilidad residencial en España. Para el caso de Madrid, se puede fijar en 5% anual (según la encuesta de demanda de vivienda de 1997); es ligeramente superior en Barcelona, donde alcanza valores de 6%, que resultan todavía muy lejanos de los de otros países, como los de Estados Unidos, donde la movilidad residencial es mayor del 20%. Es decir, frente a un cambio medio de vivienda cada 20 años en España, en Estados Unidos los hogares mudan cada cinco años de media.

Tal hecho, unido al anterior, viene a confirmar no sólo la inercia sino la lentitud de los cambios residenciales, a la vez que plantea graves problemas de reequilibrio interregional y explica la convivencia de tasas de desempleo muy diferentes entre las regiones españolas.

Los motivos de dicha baja tasa de movilidad residencial son diversos, pero en general se puede decir que —más allá de los elementos culturales que suponen un apego fuerte al barrio y a la zona de residencia habitual— la política fiscal está desempeñando un papel muy importante en el mantenimiento de tales tasas tan bajas. Un traslado medio en Madrid supone una contribución fiscal superior a 10% de la vivienda que se deja, lo cual —elevado al precio medio de la vivienda en Madrid en la actualidad: alrededor de 23 millones de pesetas— nos da idea del elevado costo que supone cualquier traslado.

## VI. UNA SOCIEDAD DE PROPIETARIOS

El segundo aspecto que debe resaltarse en dichas tendencias es la manera de apropiación de la vivienda en la que se reside. Hasta ahora se ha ido dando una reducción paulatina de la vivienda en alquiler; tanto es así que deben instrumentarse políticas positivas tendentes a incrementar este tipo de viviendas en nuestras ciudades. En España se introduce la desgravación por alquileres para el inquilino, mientras que en algunas comunidades autónomas se estudian formas de intervención complementarias que puedan frenar y, de ser posible, estabilizar el descenso proporcional de tal tipo de vivienda.

CUADRO 9

TOTAL DE HOGARES Y HOGARES UNIPERSONALES  
SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA. ESPAÑA, 1991

	<i>Total hogares</i>	<i>Hogares unipersonales</i>
Propiedad	78.4	71.3
Alquiler	15.2	21.3
Otras formas	6.5	7.4

FUENTE: Elaboración propia a partir del *Censo de Población y Vivienda, 1991*, Instituto Nacional de Estadística.

España es el país europeo que ostenta la proporción más reducida de vivienda en alquiler, que para el Censo de 1991 supone 15% del total del parque, con una distribución desigual por Comunidades autónomas y por localización dentro de las ciudades. La Comunidad de Madrid tiene proporciones de 16% de este tipo de viviendas, pero su reparto territorial es muy desigual: 24% en la zona central y 8% en los municipios que constituyen la Corona Metropolitana; no obstante, destaca especialmente la diferencia entre las zonas periféricas, de manera que las zonas de renta más elevada tienen proporciones de alquiler más altas que las que albergan a familias que pagan rentas más bajas (Leal y Cortés, 1996).

La paradoja de este hecho se debe a que se da una situación opuesta a la prevaleciente en otras ciudades europeas, donde la vivienda en alquiler se localiza en mayor proporción en aquellas zonas en las que

abunda más la población que paga rentas más reducidas. El motivo de esa diferencia se basa en las características de los arrendadores; la proporción de viviendas públicas en el total de las viviendas en alquiler es muy baja. Las viviendas públicas en España representan únicamente 8% del total de las viviendas en alquiler, lo que significa 1% del total del parque de viviendas ocupadas.

CUADRO 10

DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS  
EN ESPAÑA POR RÉGIMEN DE TENENCIA

<i>Años</i>	<i>Propiedad</i>	<i>Alquiler</i>	<i>Otras<sup>1</sup></i>	<i>Total</i>
1950	45.9	51.2	2.9	100
1960	51.9	41.3	6.8	100
1970	57.1	24.6	18.3	100
1981	74.9	18.7	6.4	100
1991	78.4	15.0	6.6	100

<sup>1</sup> En esta categoría se han incluido las viviendas cedidas.

FUENTE: *Censo de Población y Vivienda, 1991*, Instituto Nacional de Estadística.

La cuestión está en que dicho tipo de viviendas aumenta su proporción con los hogares de persona de referencia joven (25%), con los separados y divorciados, con los que viven solos y con los ancianos. Si la proporción de estas viviendas se proyecta con el tipo de hogares, puede afirmarse que la vivienda en alquiler de los ancianos tenderá a disminuir a medida que se vayan agotando los contratos de renta anteriores a la Ley Boyer de 1985, mientras se incrementaría la vivienda de los divorciados o separados con una tasa de divorcios cada vez mayor y al menos se mantendría durante algún tiempo la vivienda en alquiler de los jóvenes, para luego caer a medida que la proporción de éstos disminuya en la formación de nuevos hogares.

No obstante, si aumentan las situaciones de precariedad en los contratos y disminuye la permanencia media en los lugares de trabajo, la tasa de viviendas en alquiler tendría que aumentar, pues una de las principales características de este tipo de viviendas es precisamente ser demandadas por quienes tienen situaciones de cambio o interinas, ya sea en la trayectoria de sus hogares o en la de sus ocupaciones.

Una política que tiende a favorecer el acceso de los jóvenes a la vivienda y a resolver los problemas de vivienda de algunos grupos específicos (sobre todo los de bajas rentas y los que tienen situaciones de marginación o exclusión) conduciría a desarrollar las viviendas públicas en alquiler, lo cual crearía un mercado de viviendas que en la actualidad no existe más que en proporciones muy reducidas, ya que la mayor parte de las públicas en alquiler tiene contratos antiguos y no está realmente en el mercado.

La vivienda en alquiler acoge sobre todo dos tipos de situaciones familiares: la de los que no pueden adquirir una vivienda porque no tienen recursos, las situaciones de indeterminación respecto del futuro del hogar en cuanto a: localización residencial por temas ligados al empleo, formación del hogar por temas ligados al matrimonio y a los hijos, así como recomposición del hogar en términos ligados a la separación y el divorcio.

Esto acarrea muchas consecuencias a una sociedad de propietarios, como mayor reparto de la propiedad inmobiliaria, que en otros países está sobre todo en manos de las compañías y del Estado (las viviendas en alquiler). De hecho es una característica que afecta al sistema de bienestar español pues brinda seguridad, sobre todo en la vejez; puede plantearse como un fondo de pensiones *sui generis* pero sometido al sistema de herencia y a las relaciones entre padres e hijos. Si los viejos no vuelven a casa de sus hijos, pueden considerarse diversas opciones, como la proliferación de las sociedades capaces de adquirir la vivienda y dar a cambio una pensión y un contrato de arrendamiento indefinido, o simplemente garantizar la estancia en una residencia. El tema afecta sobre todo a las viviendas grandes de los centros urbanos que luego puedan ser vendidas con cierta facilidad.

## VII. AUMENTO DEL ESPACIO DISPONIBLE SIN AUMENTAR EL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS

Las nuevas viviendas han de tener características que supondrían, a corto plazo, una prolongación de las tendencias actuales, con un ligero aumento en las dimensiones del parque en su conjunto. Queda por ver si las tipologías constructivas serán las que se dan en la actualidad o, por lo contrario, nos enfrentaremos a un crecimiento de las viviendas individuales que tienen un costo energético de mantenimiento superior al de las viviendas colectivas predominantes en la actualidad.

El incremento de los hogares unipersonales —y en general la disminución del tamaño medio del hogar— llevaría a demandar viviendas de tamaño más reducido; pero la baja tasa de rotación residencial que priva en España en la actualidad frena dicho proceso, ya que buena parte de los hogares programa su residencia de manera permanente y debe dimensionar ésta de acuerdo con el tamaño del hogar que se piensa que puede alcanzarse. Ello entraña sin duda un cierto despilfarro, con parejas jóvenes que hacen un esfuerzo considerable para adquirir viviendas de tamaño grande y con ancianos que sostienen viviendas cuyo costo y esfuerzo de mantenimiento es elevado.

Claro que, por otro lado, el incremento de tiempo en la propia vivienda por motivos de ocio y de trabajo tiende a aumentar mediante el desarrollo de los medios de comunicación, con lo que el espacio dedicado a estas actividades experimentará un proceso cada vez mayor dentro de la propia vivienda. Eso explica que el espacio residencial disponible por habitante en otros países europeos sea bastante superior al español. En Alemania, cada persona dispondría de 37 metros cuadrados frente a los 24 de los que disponen los españoles en sus viviendas principales. En el fondo, se puede considerar que tal magnitud refleja dos aspectos. Por una parte, la propia riqueza del país: cuanto más rico, más disposición de espacio por habitante; pero, por otra parte, refleja también elementos culturales: los países en los que abunda la vivienda unifamiliar dispersa, como forma ordinaria de alojamiento, tienen espacios residenciales superiores a aquellos en los que hay predominio de los asentamientos concentrados en edificios de varias viviendas.

A pesar del descenso de tamaño del hogar, la vivienda española sigue creciendo. Sin embargo, ello está ligado sobre todo al hecho de que el tamaño de las nuevas viviendas crece debido a un incremento de las tipologías de vivienda unifamiliar que tienen un tamaño superior a la colectiva. El resultado es un incremento bastante considerable del espacio residencial por habitante.

Los procesos de rehabilitación que ocurren en las zonas centrales se intensificarán no sólo debido a problemas de conservación, sino a la exigencia de adaptar el parque de las áreas centrales a las exigencias de la nueva demanda relacionada con la disminución del tamaño familiar.



## VIII. CONCLUSIÓN

Puede señalarse que los asentamientos residenciales de los españoles están cambiando notablemente como consecuencia de los cambios que se experimentan en la formación, separación y desaparición de las familias. La consecuencia es que, a pesar de crecimientos poblacionales reducidos (fundamentados casi exclusivamente por el notable aumento experimentado por los inmigrantes), se da un fuerte aumento de la actividad inmobiliaria, hasta el punto de que 2000 es el año en que más viviendas se han construido en la historia de España.

No obstante, dicho efecto tiene un cierto carácter coyuntural, de manera que tal crecimiento se hará progresivamente más reducido hasta alcanzar situaciones similares a las que se dan en países con procesos más maduros o pausados en la formación de las familias.

Sin embargo, el fuerte cambio en la composición y en las relaciones familiares va a seguir influyendo en los comportamientos residenciales, de manera que se puede plantear una mayor independencia locacional de las nuevas familias que se forman en relación con la residencia de la familia de origen, una saturación de la tenencia en propiedad, con una estabilidad del balance entre alquiler y propiedad, así como, probablemente, una cierta continuación del crecimiento, aunque a ritmo menos acelerado de las segundas residencias —que suponen una ampliación de las viviendas urbanas—, las cuales resultan difíciles de modificar en un entorno denso.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alberdi, I. (comp.), 1996, *Informe sobre la situación de la familia en España*, Madrid, Ministerio de Asuntos Sociales.
- Bonvalet, C. y A. Gotman, 1993, *Le logement: un affaire de famille*, París, L'Harmattan.
- Clark, W. y F. Dilleman, 1996, *Housing and Households*, New Jersey, Routgers.
- Garrido, J. y E. Gil Calvo, 1993, *Estrategias familiares*, Madrid, Alianza Editorial.

- Gómez Mendoza, A., 1989, "Transporte y comunicaciones", en A. Carreras, comp., *Estadísticas históricas de España*, Madrid, Fundación Banco Exterior.
- Instituto Nacional de Estadística (INE), 1981, *Censo de Población y Vivienda*.
- Instituto Nacional de Estadística (INE), 1991, *Censo de Población y Vivienda*.
- Leal, J. y L. Cortés, 1996, *La vivienda en Madrid*, Consejería de Obras Públicas, Comunidad de Madrid.
- Oxley, M. y J. Smith, 1996, *Housing Policy in Europe*, Londres, E. and FN Son.
- Reher, D., 1997, "Familia y sociedad en el mundo occidental desarrollado: una lección de contrastes", *Revista de Occidente*, diciembre.
- Tafunell, X., 1989, "Construcción", en A. Carreras, comp., *Estadísticas históricas de España*, Madrid, Fundación Banco Exterior.
- Willmott, P. y M. Young, 1960, *Family and Class in a London Suburb*, Londres, Routledge.

Recibido: 16 de mayo de 2002.

Aceptado: 29 de junio de 2002.