

3.3 VIVIENDA

Durante 2003 la dificultad de acceso a la vivienda de gran parte de la población, derecho reconocido en la Constitución, ha continuado siendo uno de los problemas sociales que más ha preocupado a los ciudadanos. El esfuerzo, en términos de renta, que se debe destinar a su adquisición ha seguido creciendo para amplios sectores sociales. Este es un asunto que tiene, además, diversas e importantes implicaciones económicas y sociales, desde las repercusiones en las variables macroeconómicas a través de la actividad del sector de la construcción –no hay que olvidar, que este sector suponía en 2003 el 11,24% del VABpm regional- o de la inflación, hasta decisiones que marcan la vida de los ciudadanos, como la edad de emancipación o de matrimonio, las cuales, a su vez, influyen en la economía.

En el Informe Socioeconómico de este año se sigue con la estructura de este epígrafe que se estableció en el año anterior. De este modo, se comienza por dar una visión de las características básicas del parque de viviendas de Castilla-La Mancha para continuar con el movimiento que ha experimentado dicho parque, es decir, los datos sobre viviendas iniciadas y terminadas en el ejercicio. Se continúa, como en Informes anteriores, con la información sobre el precio de la vivienda en nuestra región que este año se completa con datos sobre el mercado hipotecario regional y el esfuerzo que supone su adquisición. Para terminar, se informa sobre las actuaciones públicas en materia de vivienda que incluyen las líneas de actuación de la Junta de Comunidades en materia de vivienda, que se enmarcan en el III Plan Regional de Vivienda y Suelo (2000-2003), las aportaciones, tanto del Estado como de la Comunidad Autónoma, a los distintos Planes de Vivienda y a las viviendas de protección oficial construidas por la empresa pública GICAMAN (Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.).

3.3.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN CASTILLA-LA MANCHA

Considerando imprescindible reflejar la situación del parque de viviendas en nuestra región, debemos recurrir, al igual que ya se hacía en el Informe de 2002, a los datos del Censo de Población y Viviendas, que, con periodicidad decenal, realiza el INE, y que corresponden al año 2001. Este Censo es la única fuente estadística que permite conocer las características básicas de la vivienda de manera desagregada por Comunidades Autónomas. Hay que tener en cuenta que el parque de viviendas evoluciona más lentamente que otro tipo de sectores, por lo que muchas de las características reflejadas continúan vigentes durante un largo periodo. Además, el Censo nos permite comparar la evolución en un periodo suficientemente largo de tiempo, puesto que el anterior se realizó en 1991.

INFORME SOCIOECONÓMICO DE CASTILLA-LA MANCHA 2003

No obstante, y para no repetir en exceso datos recogidos en el Informe del año anterior, nos limitaremos aquí a extraer los rasgos fundamentales, dirigidos, sobre todo, a explicar las dificultades de acceso a la vivienda.

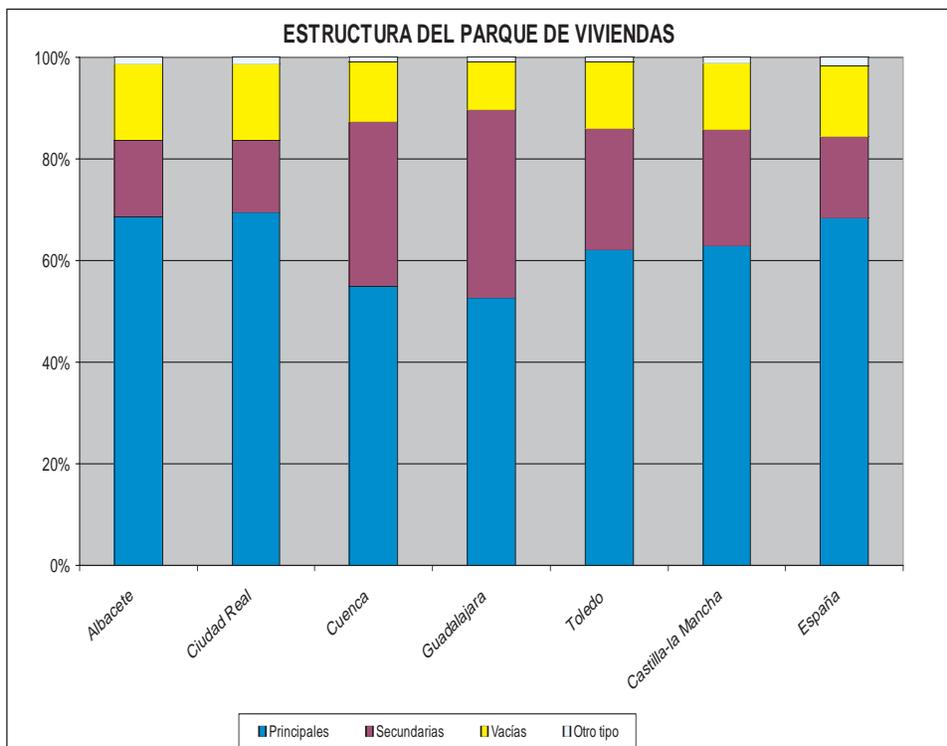
Empezaremos diciendo según el Censo de Población y Viviendas, que en Castilla-la Mancha existían en 2001 un total de 975.911 viviendas, lo que representaba el 4,69% del total nacional que era de 20.823.369. El parque de viviendas ha crecido fuertemente en los últimos años, así, desde 1991, el número de viviendas en Castilla-La Mancha aumentó un 19,16%, algo inferior al aumento que se produjo en España que fue del 21%.

CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS 2001

	Número de Viviendas	Principales	%	No Principales				%
				Total	Secundarias	Vacías	Otro tipo	
ALBACETE	181.843	124.822	68,64	57.021	27.210	27.539	2.272	15,1
CIUDAD REAL	234.169	162.404	69,35	71.765	33.788	34.923	3.054	14,9
CUENCA	135.062	74.137	54,89	60.925	43.906	16.013	1.006	11,9
GUADALAJARA	123.977	65.163	52,56	58.814	46.063	11.795	956	9,5
TOLEDO	300.860	187.040	62,17	113.820	72.020	39.627	2.173	13,2
CASTILLA-LA MANCHA	975.911	613.566	62,87	362.345	222.987	129.897	9.461	13,3
TOTAL NACIONAL	20.823.369	14.270.656	68,53	6.552.713	3.323.127	2.894.986	334.600	13,9

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística.

Una primera distinción fundamental dentro de las viviendas, en función del uso que se les da, es la de viviendas principales y no principales. Las principales, que son las que constituyen la residencia habitual de al menos una persona, y representaban el 62,7% de las viviendas en nuestra región, porcentaje menor que en el conjunto de España donde suponían el 68,53%. Dentro de las no principales, por su parte, nos encontramos con la secundarias (utilizada sólo en vacaciones, fines de semana o esporádicamente), las vacías, (disponible para venta o alquiler, o, simplemente abandonada) y otro tipo de viviendas no principales (por ejemplo, las destinadas a alquileres sucesivos de corta duración). De las viviendas no principales son las vacías las que centran en buena medida los análisis sobre el problema que de la vivienda. En 2001 supusieron el 13,3% en nuestra región, ligeramente por debajo de la media nacional que era del 13,9%.



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2001. INE

En cuanto a la distribución provincial, Toledo continúa siendo, como en los últimos años, la que tiene un mayor número viviendas, con 300.860, lo que representa casi la tercera parte del total regional. Guadalajara, con 123.977 es la que cuenta con un menor número de viviendas en la región. Por otra parte, la evolución desde 1991 refleja aumentos significativos en el número de viviendas construidas en las cinco provincias en porcentajes que van desde el 13,7% de Cuenca al 25,2% de Toledo.

También la estructura de viviendas principales es muy heterogénea en la región. Ciudad Real, con el 69,35%, es la provincia con un mayor porcentaje de viviendas principales, le sigue Albacete, con el 68,64%, ambas por encima de la media nacional. Toledo, con el 62,17%, se encuentra prácticamente en la media regional. Cuenca y Guadalajara son las que con menor porcentajes de viviendas principales cuentan, con un 54,89% y un 52,56%, respectivamente, a mucha distancia de las medias nacional y regional. Aunque no existen estadísticas específicas, todo parece indicar que este hecho se debe, en gran medida, a que una parte importante de las viviendas de estas dos provincias no son utilizables por su mal estado de conservación o su localización en poblaciones muy despobladas, así como al gran número de viviendas secundarias que se tienen en los pueblos.

Como se ha comentado, un aspecto que ha venido siendo el centro de los análisis de la situación de la vivienda en los últimos años es el del gran número de viviendas vacías existentes. Según los datos del Censo de Población y Viviendas, existían en Castilla-La Mancha en 2001 unas 129.897 viviendas vacías, lo que suponía el 13,3% del total de las viviendas regionales y el 4,49% del total de las existentes en España. Sin embargo, desde 1991 el crecimiento del porcentaje de viviendas vacías en nuestra región, un 12,9%, ha sido notablemente menor que el de viviendas en general, que como se ha dicho fue del 19,1%. Esto hace que el problema del alto número de viviendas vacías existentes en el conjunto de España no sea tan agudo en nuestra región.

Por otra parte, la distribución provincial de las viviendas vacías dista mucho de ser homogénea. Albacete y Ciudad Real, con un 15,14% y un 14,91%, respectivamente, se encuentran por encima de la media regional, Toledo está casi al mismo nivel que ésta y Cuenca, con un 11,86% y, sobre todo Guadalajara, con sólo el 9,51% de viviendas vacías, están por debajo de la media. Pero todavía más desigual es la evolución en la última década entre las distintas provincias de nuestra región. Así tenemos que en Ciudad Real se registró un aumento del 40,3% en viviendas vacías, un 22,8% en Toledo y un 8,8% en Cuenca, mientras que en Albacete y Guadalajara incluso se produjo una disminución del 12,7% y del 7,2%, respectivamente.

Otro de los datos fundamentales que caracterizan la situación de la vivienda es el del régimen de tenencia. En este sentido, un rasgo que caracteriza a España, y aún más acentuadamente a Castilla-La Mancha, es el absoluto predominio de las viviendas en propiedad y el bajísimo porcentaje de viviendas en alquiler. Concretamente, en 2001, el 86,3% de los hogares castellano-manchegos tenía su vivienda principal en régimen de propiedad y tan sólo el 7% en alquiler, el 6,7% restante la tenían en otros regímenes de tenencia. Esto hace que Castilla-La Mancha sea la Comunidad Autónoma con un menor porcentaje de viviendas principales en alquiler, muy por debajo de la media nacional que es del 11,5% y mucho menor que la media europea que está en torno al 50%.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS PRINCIPALES

	Nº de viviendas principales	En propiedad %	En alquiler %	Otra forma %
España	14.270.656	82,0	11,5	6,5
Castilla-La Mancha	613.566	86,3	7,0	6,7
Albacete	124.822	85,0	8,6	6,4
Ciudad Real	162.404	87,0	6,4	6,6
Cuenca	74.137	86,9	5,4	7,7
Guadalajara	65.163	87,0	7,0	6,0
Toledo	187.040	86,0	7,0	7,0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Además, este rasgo se ha acentuado en los últimos diez años. Así, en el Censo de Población y Viviendas de 1991 el porcentaje de hogares en régimen de alquiler en nuestra región era del 9,7%. A nivel nacional esta tendencia también se ha producido, aunque en menor medida, al pasar del 15% en 1991 al 11,5% actual. Por provincias, destaca Albacete como la que mayor porcentaje de viviendas principales en alquiler tiene, con un 8,6%; por debajo de la media regional están Ciudad Real, con el 6,4%, y Cuenca, con el 5,4%.

El Censo de Población y Viviendas de 2001 también permite estudiar otras características muy interesantes de las viviendas en nuestra región. Así, en cuanto a la antigüedad, apenas el 14,65% de las viviendas han sido construidos hace menos de diez años, lo que pone de manifiesto cierto nivel de envejecimiento de los edificios dedicados a viviendas en nuestra región, aunque menor que el nivel medio nacional. Guadalajara y Toledo son las dos únicas provincias castellano-manchegas que registran porcentajes superiores a la media regional con un 17,98% y un 16,97%, respectivamente, de viviendas con menos de diez años. En el lado opuesto se encuentra Cuenca, en la que apenas un 11,23% de los edificios tienen una antigüedad inferior a diez años.

3.3.2 VIVIENDAS VISADAS, INICIADAS Y TERMINADAS

Recogemos a continuación las variaciones que se han producido durante 2003 en el parque de viviendas de nuestra región cuyas características generales se acaban de estudiar. Comenzando por los visados de dirección de obra nueva, en 2003 se visaron 20.149, lo que supone un 30,85% más que en 2002. Por destinos, el 94,80% de estos edificios correspondían a viviendas, el 1,85% a servicios comerciales y el 3,35% restante a otros usos. La categoría que más aumentó respecto a 2002 fue la de los edificios destinados a viviendas con un 32,81%, y en especial las viviendas en bloque con el 91,48%. Las otras dos categorías, edificios comerciales y otros, también experimentaron aumentos respecto al año anterior, en concreto del 5,67 y 1,81%, respectivamente.

VISADOS EN CASTILLA-LA MANCHA DE DIRECCION DE OBRA: NUEVA OBRA Nº DE EDIFICIOS SEGUN DESTINO PRINCIPAL

	Total	Destinados a viviendas				Servicios comerciales	Otros
		Total	Unifamiliares		En bloque		
			Adosadas	Aisladas			
1999	12.661	11.614	8.464	2.552	598	298	749
2000	14.248	13.303	9.958	2.770	575	315	630
2001	13.195	12.152	8.520	2.677	955	352	691
2002	15.398	14.382	10.583	3.095	704	353	663
2003	20.149	19.101	13.180	4.573	1.348	373	675

Fuente: Ministerio de Fomento