

**POBLACIÓN Y VIVIENDA EN ESPAÑA: EL  
SISTEMA RESIDENCIAL ESPAÑOL A LA  
LUZ DEL CENSO DE 2001**

Juan Antonio Módenes Cabrerizo  
Julián López Colás

**280**



**Centre d'Estudis Demogràfics**

**POBLACIÓN Y VIVIENDA EN ESPAÑA: EL  
SISTEMA RESIDENCIAL ESPAÑOL A LA  
LUZ DEL CENSO DE 2001**

Juan Antonio Módenes Cabrerizo  
Julián López Colás

**280**

Los autores son miembros del equipo del proyecto I+D del Ministerio de Ciencia y Tecnología español, nº BSO2003-03443/CPSO “Vivienda, Movilidad Espacial y Migraciones”, cuyo investigador principal es Juan Antonio Módenes

**Centre d'Estudis Demogràfics**

**2006**



**MÓDENES, Juan Antonio; LÓPEZ, Julián.- *Població i habitatge a Espanya: el sistema residencial espanyol a la llum del cens de 2001.***

**Resum.**- L'article parteix del concepte de sistema residencial. Implica la interrelació entre la inserció residencial i la dimensió social i demogràfica de les llars. S'han estudiat l'associació relativa de diferents trets residencials a diferents dimensions demogràfiques de les llars. Aquestes dimensions demogràfiques són l'edat de la persona principal, la tipologia de la família i la grandària demogràfica del municipi on resideix la llar. Les dimensions residencials que s'han escollit en aquest article són la tinença de l'habitatge, el nombre de plantes de l'edifici on es troba, l'any de construcció de l'edifici i la superfícies de l'habitatge.

**Paraules clau.**- Sistema residencial, població, habitatge, Espanya, Cens de 2001.

**MÓDENES, Juan Antonio; LÓPEZ, Julián.- *Población y vivienda en España: el sistema residencial español a la luz del censo de 2001.***

**Resumen.**- El artículo parte del concepto de sistema residencial. Implica la interrelación entre la inserción residencial y las dimensiones social y demográfica de los hogares. Se han estudiado la asociación relativa de distintos rasgos residenciales a diferentes dimensiones demográficas de los hogares. Estas dimensiones demográficas son la edad de la persona principal, la tipología familiar y el tamaño demográfico del municipio donde reside el hogar. Las dimensiones residenciales que se han escogido en este artículo son la tenencia de la vivienda, el número de plantas del edificio en que se ubica, el año de construcción del edificio y la superficie de la vivienda.

**Palabras clave.**- Sistema residencial, población, vivienda, España, Censo de 2001.

**MÓDENES, Juan Antonio; LÓPEZ, Julián.- *Population and housing in Spain: The spanish residential system in the population census of 2001.***

**Abstract.**- This paper focuses on the concept of residential system, which implies the interrelation between households' housing behavior and social and demographic dimensions. Relative association between several housing characteristics and some households' demographic dimensions has been explored. These demographic dimensions are age of household's first person, household structure and size of the residence locality. Housing dimensions included in this paper are first dwelling tenure, number of floors of the building, building's cohort and dwelling surface.

**Keywords.**- Residential system, population, housing, Spain, Population census 2001.

**MÓDENES, Juan Antonio; LÓPEZ, Julián.- Population et logement en Espagne: le système résidentiel espagnol d'après le recensement de 2001.**

**Résumé.-** L'article propose une analyse à partir du concept de système résidentiel, celui qui établit un rapport entre l'insertion résidentiel et les dimensions sociale et démographique des foyers. On étudie l'association relative de plusieurs caractéristiques résidentielles avec certaines dimensions démographiques des foyers. Les dimensions démographiques choisies sont l'âge de la personne de référence, la structure familiale et la taille de la municipalité de résidence du foyer. Les dimensions résidentielles choisies sont le statut d'occupation du logement, le nombre d'étages et l'année de construction du bâtiment, et la surface du logement.

**Mots clés.-** Système résidentiel, population, logement, Espagne, Recensement de 2001.

# **POBLACIÓN Y VIVIENDA EN ESPAÑA: EL SISTEMA RESIDENCIAL ESPAÑOL A LA LUZ DEL CENSO DE 2001<sup>1</sup>**

**Juan Antonio Módenes Cabrerizo**

**Julián López Colás**

## **1.- La demografía residencial: el encuentro entre población y vivienda**

La demografía residencial se cuestiona sobre las relaciones que los comportamientos demográficos y las configuraciones familiares establecen con los contextos residenciales en que habitan los hogares. Estas relaciones se extienden en los dos sentidos y ofrecen interesantes elementos para comprender ambos sistemas, el demográfico y el residencial. En este artículo introduciremos este enfoque, aprovechando el nuevo potencial de interrelación entre variables territoriales, residenciales y demográficas que permite el Censo español de 2001.

La historia del estudio de la relación entre población y vivienda, o más precisamente entre demografía y residencia, ha tenido desencuentros provocados por varios factores concatenados (Myers, 1990). En primer lugar, porque ambos polos fueron el núcleo sobre el que se desarrollaron disciplinas científicas modernas, excluyentes entre sí al principio. De tal manera que los estudios demográficos veían la población como un sistema autónomo cuyo funcionamiento era relativamente independiente de las condiciones de instalación geográfica y residencial. Por otro lado, la vivienda era el núcleo fundador de la urbanística que se caracterizaba por una visión excesivamente estática de los habitantes. Otro motivo del desencuentro podría ser el desarrollo de procesos estadísticos paralelos de generación de información demográfica y residencial, sin una interconexión eficiente en la era preinformática.

En las últimas décadas estos déficits han sido bastante superados. El desarrollo de la multidisciplinariedad también ha afectado a la población y a la vivienda. La mayor demanda de estudios aplicados ha obligado a romper viejas fronteras disciplinares y a poner a trabajar nuevos métodos. Además, la revolución informática ha permitido mejorar

---

<sup>1</sup> Los autores son miembros del equipo del proyecto I+D del Ministerio de Ciencia y Tecnología español, nº BSO2003-03443/CPSO “Vivienda, Movilidad Espacial y Migraciones”, cuyo investigador principal es Juan Antonio Módenes

el tratamiento estadístico y, por lo tanto, ha favorecido la disponibilidad de explotaciones que combinan ambas dimensiones.

De esta nueva etapa son testigos multitud de interesantes aportaciones internacionales, también españolas. Se hará a continuación referencia a cuatro puntos que ilustran el proceso: el concepto de demografía residencial, el concepto de estrategia residencial, el de sistema residencial y los nuevos desarrollos en España.

## **2.- Contexto disciplinar actual**

El uso del término demografía residencial (*housing demography*) ha sido utilizado en el ámbito anglosajón para referirse a esta temática interdisciplinar (Gober, 1992), a partir del trabajo pionero de Rossi (“Why families move”, 1955) sobre las causas demográficas de las movilidad residencial urbana en Estados Unidos. Una obra de referencia es Myers (“Housing Demography”, 1990). Recopila diversas aproximaciones a las características familiares y residenciales, así como a las ópticas de análisis temporal propias de la demografía aplicadas al tratamiento de la dinámica del parque residencial urbano.

El enfoque de la estrategia residencial se desarrolló en Francia durante la década de los ochenta y se ha plasmado en una serie de obras colectivas que recogen las aportaciones a diferentes seminarios especializados sobre el tema (Bonvalet, Merlin, 1988; Bonvalet, Fribourg, 1990; Lèlievre, Lévy-Vroelant, 1992; Grafmeyer, Dansereau, 1998). En estas obras se estudia la racionalidad del comportamiento residencial de los hogares en relación con su inserción en las redes sociales próximas y el contexto residencial inmediato. El cambio residencial aparece como un fenómeno crucial en el desarrollo de las familias, cuya gestión facilita la vida familiar, laboral y, por supuesto, la calidad residencial, o incluso, cuestiones de transmisión patrimonial. El hogar se considera un agente autónomo que juega entre las restricciones y oportunidades del contexto (en parte, residencial), las motivaciones individuales, el desarrollo familiar y las normas sociales.

Otras aproximaciones, tanto o más interesantes, han priorizado en la escuela francesa, el estudio del contexto residencial como condicionante de las estrategias de inserción urbana de la población. Han aportado una visión dinámica y sistémica del funcionamiento del polo residencial en conexión con el desarrollo sociodemográfico de la población. Los conceptos de sistema residencial, espacio residencial y tipo residencial (Dureau, 1999, 2002; Lévy, 1998, 2002, 2003) ejemplifican este interés.

España no ha sido ajena a estos desarrollos. Por ejemplo, Jesús Leal ha realizado importantes aportaciones, contemporáneas a las ya mencionadas (Leal, Cortés, 1995; Leal, 1997; Allen, Barlow, Leal et al., 2004). También desde la sociología, Luis Cortés (1995) se ha sumado a una corriente a la que contribuyen economistas (Pareja, 1999) o geógrafos (Durà, 1995; Pujadas, García Coll, 2005). Los temas son comunes a los tratados internacionalmente: cadenas de vacantes como posible instrumento del sistema residencial, elementos contextuales y familiares en la comprensión de las estrategias residenciales y de localización, el acceso a la propiedad en las estrategias familiares, etc.

Desde la demografía española, se están realizando interesantes contribuciones. El Grupo de Investigación sobre el Envejecimiento del CSIC analiza las pautas de inserción residencial de las personas de edad avanzada (Fernández-Mayoralas *et al.*, 2002, 2004, Puga, Abellán, 2002, Puga, 2004). En el Centre d'Estudis Demogràfics se ha analizado la base sociodemográfica de la movilidad residencial, integrando progresivamente el contexto residencial en la investigación (Cabré, Módenes, 2004; Domingo, Bayona, 2002, 2005; Domingo, Bayona, López Gay, 2004; Módenes, 1998, 2001; Módenes, López Colás, 2004). Igualmente, la demografía residencial incluye en la ecuación a la vivienda secundaria y la residencia múltiple, que configura un polo cada vez más importante del sistema residencial de los españoles (López Colás, 2003; López Colás, Módenes, 2004; López Colás, Módenes, en prensa).

### **3.- Conceptos, datos y método**

Esta contribución se organiza alrededor del concepto de sistema residencial. Este concepto implica la interrelación sistemática entre la inserción residencial de la población y la dimensión social y demográfica de la vida de los hogares. Hablar de sistema residencial significa abordar una de las perspectivas demográficas de la investigación del mundo de la vivienda.

El concepto de sistema residencial ha sido adoptado por muchos investigadores que se mueven en este cruce entre lo familiar y lo urbano. Françoise Dureau (1999) lo utiliza a una escala inferior a la que utilizaremos nosotros. En su estudio sobre Bogotá define sistema residencial como la interrelación entre los lugares accesibles a las estrategias residenciales y las prácticas residenciales y familiares de los hogares urbanos. El concepto de sistema residencial relaciona el sistema familiar con la residencia, siendo esta una dimensión inherente al desarrollo familiar que toma forma de una sucesión temporal o

combinación simultánea de lugares/viviendas. En su enfoque, se insiste más en las localizaciones residenciales, lo que ella denomina espacio residencial, que en las características de las viviendas. En esta línea encontramos más a Jean Pierre Lévy (1998), que utiliza el concepto de tipo residencial como catalizador del polo de la vivienda en el conjunto del sistema. El tipo residencial reúne en un mismo instrumento las características de las viviendas, la posición sociodemográfica de los hogares ocupantes, y la interpretación sociodemográfica de las viviendas que esta relación implica. Las tipologías residenciales no serían pues un concepto meramente arquitectónico, sino que tendrían una dimensión social y demográfica. El concepto de espacio residencial, en su visión, nos remite a un espacio abstracto bidimensional formado por las tipologías de vivienda y las fases sociofamiliares del curso de vida. Las distintas combinaciones reales de ambas dimensiones forman la serie de tipos residenciales (normalmente a escala urbana). El presente artículo es un primer paso en el desarrollo del análisis del sistema residencial español como un conjunto ordenado y significativo de tipos residenciales.

Estudiaremos las propensiones relativas de los hogares según diferentes dimensiones demográficas. Estas dimensiones demográficas son la edad de la persona principal<sup>2</sup>, la tipología familiar<sup>3</sup> y el tamaño demográfico del municipio donde reside el hogar<sup>4</sup>. Las dimensiones residenciales que se han escogido en este artículo son la tenencia de la vivienda<sup>5</sup>, el número de plantas del edificio en que se ubica, el año de construcción del edificio y la superficie de la vivienda<sup>6</sup>. Normalmente, se suele insistir más en la distribución del tipo de tenencia para caracterizar la inserción residencial de una sociedad (Kurz, Blossfeld, 2004). Como veremos, en el caso de España, el predominio de la propiedad de la vivienda principal en todo el espectro sociodemográfico obliga a matizar más finamente el análisis de esta variable para detectar los elementos de diversidad que subyacen, así como a introducir otros rasgos residenciales que pueden evidenciar la heterogeneidad de la inserción residencial.

---

<sup>2</sup> Se ha preferido la edad de la mujer para construir esta variable en los casos en que forma parte del núcleo principal. Los grupos de edad son <30 años, 30-44, 45-59, 60-74 y 75 o más años.

<sup>3</sup> Se ha considerado una clasificación sencilla compuesta por hogares unipersonales, hogares monoparentales, parejas con hijos, parejas sin hijos y otros hogares. En esta categoría final se incluyen hogares extensos, multinucleares y complejos sin núcleo.

<sup>4</sup> Las categorías de tamaño del municipio de residencia del hogar son cinco: hasta 5.000 habitantes, 5.001-20.000, 20.001-100.000, 100.001-500.000, más de 500.000 habitantes.

<sup>5</sup> Las categorías son propiedad heredada o donada, propiedad totalmente pagada, propiedad con pagos pendientes, alquiler, cesión y otras formas.

<sup>6</sup> Estas variables son continuas y organizadas en cinco categorías, en orden jerárquico.

La tenencia no es una característica intrínseca de la vivienda, pero define la relación de ocupación, legal, económica e, incluso, emocional, entre el hogar y su casa. Ofrece información sobre las cargas financieras que debe soportar el hogar para residir en esa vivienda, la previsión de finalización en un futuro y el grado de estabilidad de la residencia. El número de plantas del edificio nos aproxima al tipo de contexto urbanístico, sobre todo por lo que respecta a la densidad constructiva, en que se inserta la residencia del hogar, por cuanto existe una relación intensa entre esta variable individual y el valor medio de los hogares próximos, que definen el vecindario cercano. Otros estudios nos han confirmado la potencia de esta variable, por ejemplo, para explicar la posesión de viviendas secundarias, como práctica compensatoria de la elevada densidad de la vivienda principal (Módenes, López Colás, 2005). El año de construcción del edificio es un rasgo dinámico y estático al mismo tiempo. Este dato puede interpretarse al mismo tiempo como edad o como cohorte de construcción de la vivienda. Como edad, es un elemento dinámico, según el cuál las características y la calidad de la vivienda cambiarían con el paso del tiempo. Como cohorte constructiva es una variable estática, según la cual una vivienda acarrearía durante toda su vida una serie de elementos estables, propios del momento en que se construyeron (estilo constructivo, disposición de espacios, tipos de materiales), independientemente de la edad alcanzada. Por último, la superficie de la vivienda nos aproxima mejor a la calidad y la comodidad de la vivienda.

La información estadística ha sido extraída del Censo de Población de 2001<sup>7</sup>. Se ha realizado un tratamiento descriptivo de la información, aunque introduciendo algunos elementos propios del análisis demográfico clásico como la estandarización de indicadores<sup>8</sup>. Se han calculado toda una batería de indicadores específicos de distribución de las variables residenciales en cada categoría demográfica, suponiendo que no existen efectos estructurales provocados por el resto de variables demográficas. Complementariamente, se han destacado aquellas categorías demográficas que más se separan del comportamiento de conjunto, en su relación con la tenencia, el número de plantas, el año de construcción o la superficie. Se ha pretendido conducir visualmente al

---

<sup>7</sup> Hemos utilizado una explotación propia realizada con el paquete estadístico SPSS del fichero de microdatos con la muestra del 5% del total de hogares españoles, puesta a disposición de la comunidad científica por el Instituto Nacional de Estadística de España. Esta información forma parte del Banco de Datos del Centre d'Estudis Demogràfics, a cuyo equipo responsable, dirigido por Tere Menacho, agradecemos su apoyo técnico.

<sup>8</sup> Esta metodología clásica emparenta con métodos estadísticos más sofisticados en que la base común es el control del efecto de una tercera o más variables en la relación entre dos variables en estudio (Menacho, 2002).

lector hacia la identificación de heterogeneidad en la experiencia residencial de los hogares españoles. En los gráficos, se ha utilizado una trama clara para destacar aquellas situaciones que juzgamos más desfavorables para los hogares (tener cargas financieras, vivir en extrema densidad urbanística, habitar una vivienda muy antigua o disponer de pocos metros cuadrados en la residencia principal). Por el contrario, la trama más oscura nos conduce hacia las frecuencias asociadas a las características más favorables (no tener ningún tipo de carga y tener seguridad jurídica absoluta respecto de la vivienda, vivir en un contexto de baja densidad<sup>9</sup>, habitar en un edificio reciente o una vivienda con mucha superficie).

#### 4.- Resultados

El estudio del sistema residencial español puede adquirir distintas formas y niveles de complejidad analítica. Se ha optado por realizar un enfoque descriptivo para introducir ciertos resultados simples, pero elocuentes, estudiando las relaciones entre los polos de vivienda y demográfico del sistema residencial. No se han interconectado las diferentes características residenciales entre sí, aunque sí se han controlado las interferencias estructurales entre las tres dimensiones demográficas de los hogares<sup>10</sup>.

Una primera exploración somera refleja una imagen muy homogénea del sistema residencial (tabla 1). Todos los hogares, independientemente de la edad de la persona principal, suelen vivir en contextos de alta densidad urbanística (5-7 plantas) y en viviendas de tamaño intermedio (76-90 m<sup>2</sup>). En cuatro de las cinco categorías de edad, la categoría de año de construcción más frecuente es la de antes de 1960. Algo más diversas son las propensiones a la tenencia: los hogares de menos de 45 años son mayoritariamente propietarios con pagos pendientes, mientras que los de más edad son propietarios sin ningún tipo de pago pendiente por la vivienda.

---

<sup>9</sup> Nótese que estamos hablando de los elementos favorables a la inserción residencial de los hogares. Creemos que, a igualdad del resto de elementos (servicios, comercio, amenidades), un hogar preferirá el mínimo de congestión urbanística. No prejuzgamos cuáles son las opciones residenciales más apropiadas en el contexto general de la ordenación territorial del uso residencial del suelo.

<sup>10</sup> Para estudiar los componentes demográficos del sistema residencial (edad de la persona principal, tipología de hogar, tamaño demográfico del municipio) hemos supuesto que son independientes entre sí, por ejemplo, que determinados tipos de hogar no se concentran en edades concretas, o que en los tramos demográficos municipales habita la misma composición por edad y tipología familiar. Como es obvio, este supuesto analítico no está presente en la realidad, y las interferencias entre las variables demográficas pueden ser intensas. Estas interferencias son también estudiadas desde el punto de vista del análisis del sistema residencial. Véase el anexo para una pequeña introducción a este tipo de aproximación.

La homogeneidad del sistema todavía aparece más intensa si intentamos ver la diversidad por tipología familiar del hogar. La tenencia más frecuente es la propiedad totalmente pagada; el tipo de edificio más frecuente, el de 5-7 plantas, es decir una elevada densidad urbanística; la vivienda más frecuente es antigua y el tamaño de la vivienda suele ser intermedio.

**Tabla 1. Categoría residencial más frecuente de los hogares según características demográficas, por variable residencial**

Variables demográficas	Variables residenciales			
	Edad de la persona principal	Tenencia*	Plantas (nº)	Año construcción
< 30	Propiedad PP	5-7	<1960	76-90
30-44	Propiedad PP	5-7	<1960	76-90
45-59	Propiedad TP	5-7	1971-80	76-90
60-74	Propiedad TP	5-7	<1960	76-90
75+	Propiedad TP	5-7	<1960	76-90
Tipología del hogar	Tenencia	Plantas	Año construcción	Superficie
Unipersonales	Propiedad TP	5-7	<1960	76-90
Monoparentales	Propiedad TP	5-7	<1960	76-90
Pareja sin hijos	Propiedad TP	5-7	<1960	76-90
Pareja con hijos	Propiedad TP	5-7	1971-80	76-90
Otros	Propiedad TP	5-7	<1960	76-90
Tamaño del municipio	Tenencia	Plantas	Año construcción	Superficie
Hasta 5.000	Propiedad TP	2	<1960	91-120
5.001-20.000	Propiedad TP	2	<1960	76-90
20.001-100.000	Propiedad TP	5-7	1971-80	76-90
100.001-500.000	Propiedad TP	5-7	1971-80	76-90
Más de 500.000	Propiedad TP	5-7	<1960	76-90

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001.

\* PP: con pagos pendientes (hipotecas...), TP: totalmente pagada.

En todas las categorías de tamaño del municipio la tenencia más frecuente es propietario sin pagos pendientes. En todos los municipios, excepto los más pequeños dominan las viviendas de tamaño intermedio (76-90 m<sup>2</sup>). En todos los municipios de más de 20 mil habitantes, el tipo de hábitat dominante es bastante denso, mientras que en los de menos tamaño, el edificio más frecuente es de 2 plantas. El año de construcción dominante es más variado: en los municipios de menos de 20 mil habitantes y en las grandes ciudades la categoría dominante son las viviendas de antes de 1960. En el resto de municipios urbanos

los hogares habitan viviendas por lo general de más reciente construcción y la categoría dominante es 1971-80.

Sin duda, es un rasgo propio del sistema español esta primera capa de uniformidad, en la tenencia, en los tipos de hábitat o en el resto de rasgos residenciales. Sin embargo, el objetivo de este artículo es indagar los elementos existentes de heterogeneidad presentes en el sistema residencial. Para ello, se representará gráficamente y se comentará la distribución de los hogares, detallados por cada categoría de las tres variables demográficas mencionadas, según cada una de las cuatro variables residenciales, así como las diferencias respecto al comportamiento agregado.

## **La tenencia de la vivienda**

El Censo de 2001 confirma el dominio de la propiedad de la vivienda principal: el 82,22% de los hogares españoles viven en propiedad frente al 11,30% en alquiler. El análisis de la heterogeneidad en el sistema residencial español centrado en la oposición entre alquiler y propiedad tiene poco sentido para analizar los comportamientos actuales. Es más interesante ir a la combinación de dos ejes: cargas financieras y precariedad de la relación con la vivienda. La información del censo sobre estos dos ejes nos acerca mejor a la existencia o no de cargas financieras por la vivienda (aunque no de su magnitud<sup>11</sup>) pero la aproximación es peor con respecto a la estabilidad del vínculo<sup>12</sup>. Por ello, hemos decidido una reordenación de las categorías en función del compromiso o la liberación del hogar en relación a los pagos por la vivienda. La categoría que vincula más sería el alquiler; la que menos la propiedad por herencia o donación. En el primer caso, los pagos son permanentes (mientras no se cambie de régimen de tenencia), en el segundo, teóricamente nunca se ha realizado ningún pago (excepto, eventualmente el impuesto de sucesiones). A efectos de interpretación, consideramos que un hogar tiene mejor inserción residencial cuanto mayor sea el grado de libertad actual respecto de las cargas económicas. No podemos tener en cuenta las eventuales dificultades del pasado.

Bajo este prisma, la situación media del conjunto de hogares con respecto a la tenencia de su vivienda puede calificarse de relativamente positiva. Sólo una tercera parte de los

---

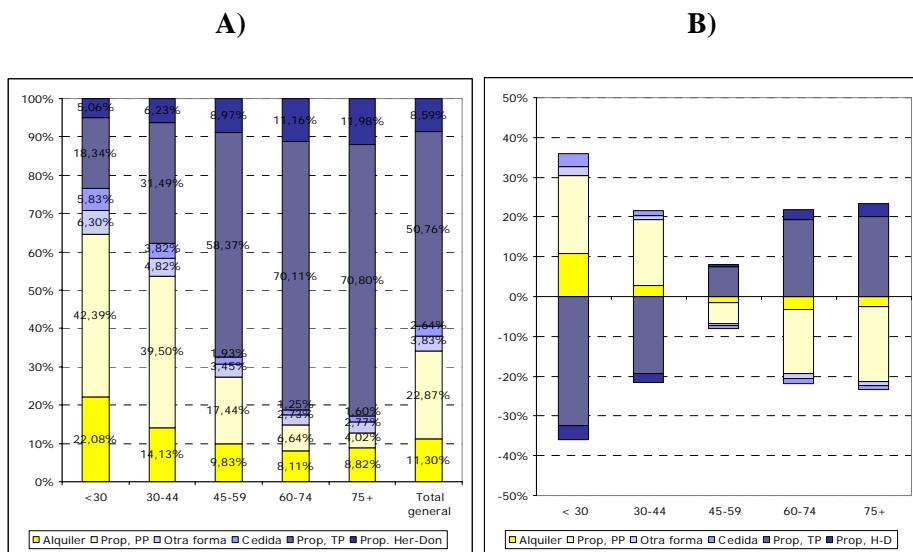
<sup>11</sup> No sabemos la cuantía del alquiler, ni de los pagos por hipoteca, ni tampoco si la cesión representa una carga financiera por pequeña que sea.

<sup>12</sup> Puede suponerse total estabilidad en los casos de propiedad por herencia y propiedad sin pagos pendientes. La cesión puede ser temporal. El alquiler puede ser en régimen de contrato indefinido. No

hogares españoles debe efectuar pagos regulares, de los cuales, dos tercios están en propiedad con pagos pendientes (normalmente, pagando una hipoteca) y el resto está en alquiler. La mitad de los hogares españoles están disfrutando de una vivienda que han acabado de pagar con anterioridad a la fecha del censo. Por último, el 8,6% de los hogares vive en una vivienda que han heredado<sup>13</sup>.

La tenencia es muy sensible a la edad de la persona principal (figura 1) y, por lo tanto, a la duración del hogar<sup>14</sup>. Cuanto más tiempo lleva constituido el hogar más frecuente es vivir en una residencia sin compromisos financieros, partiendo mayoritariamente de una situación de propietario con pagos pendientes. El alquiler es más frecuente en los hogares jóvenes, aunque es una opción minoritaria. Los hogares mayores viven más en herencia, lo que puede deberse a un efecto de edad (es a esa edad cuando se podría disfrutar más probablemente de una herencia) o de generación (los hogares más jóvenes preferirían movilizar el valor económico de una vivienda heredada y no ocuparla).

**Figura 1. Tenencia de la vivienda por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la tenencia por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001**

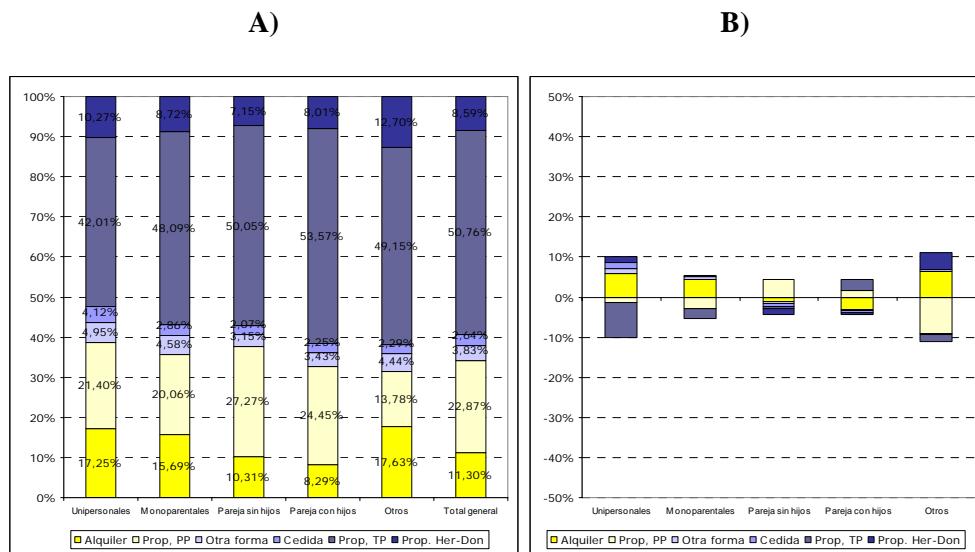


Fuente: INE, Censo de Población de 2001

sabemos si el propietario con pagos pendientes tiene problemas de morosidad que afecte a su relación con la vivienda.

<sup>13</sup> Esta última cifra debe de ser inferior a la de hogares que han recibido alguna vez una vivienda o parte de una en herencia. Algunos de éstos se habrán desprendido de ella (por venta o donación) y no viven en ella. Para otros hogares será una vivienda secundaria o la mantienen vacía.

**Figura 2. Tenencia de la vivienda por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la tenencia por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

La tenencia en España es poco sensible al tipo de hogar (Feijten, Mulder, Baizan, 2003). En España, independientemente de la edad, la propensión a la propiedad es general en todos los tipos de hogar (figura 2). De todas maneras, se puede apreciar el efecto favorecedor de la opción de pareja, especialmente cuando hay hijos presentes, en el acceso a las formas de tenencia sin cargas financieras. Las formas no nucleares tienen la vinculación menos estable con la vivienda que ocupan y tienen cargas financieras previsiblemente durante más tiempo.

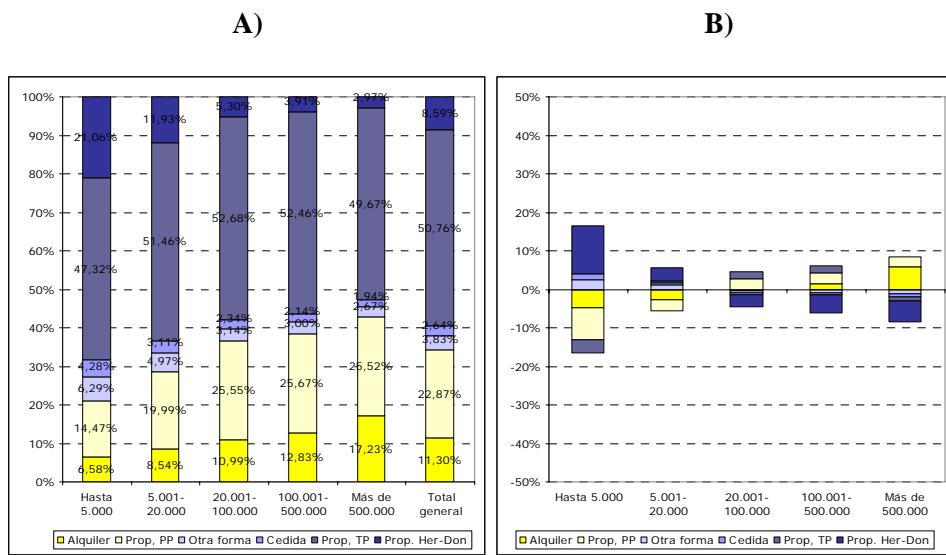
Existen significativas diferencias en función del tipo de municipio de residencia (figura 3). Cuanto más grande es el municipio, mayor proporción de hogares necesitan efectuar pagos por su vivienda, estandarizando la edad y el tipo de hogar<sup>14</sup>. Alquiler y propiedad con pagos pendientes van en el mismo sentido, reforzando la oposición urbano-rural (límite 20.000). En los hogares urbanos hay más alquiler, más hipotecas, más cargas económicas,

<sup>14</sup> Dada la baja proporción relativa de disolución por divorcio y reconstitución de nuevos hogares puede suponerse que la edad de la persona principal es una aproximación indirecta al tiempo que lleva constituido el hogar.

<sup>15</sup> Lo cual, en buena parte, se explicaría porque el esfuerzo económico para acceder a una vivienda es mayor en las ciudades más pobladas.

menos estabilidad y seguridad. En los hogares rurales hay mucha más herencia, más cesión, menos cargas económicas, más estabilidad y seguridad.

**Figura 3. Tenencia de la vivienda por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada de la tenencia por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

### El número de plantas del edificio de la residencia principal

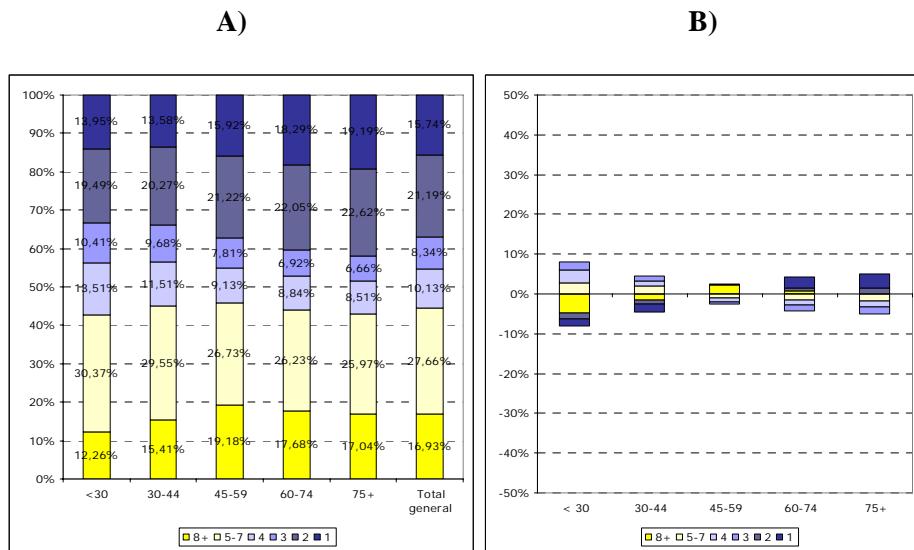
El número de plantas del edificio en que vive el hogar define bastante bien las condiciones de inserción residencial de los hogares<sup>16</sup>. Puede entenderse como una variable descriptiva del tipo de entorno en el que vive el hogar, sobre todo por lo que respecta a la densidad residencial. Por ejemplo, que un hogar vive en un edificio de 8 o más plantas es muy probable que signifique que en su entorno inmediato ese tipo de edificios es frecuente y que, por tanto, vive en un entorno de alta densidad residencial. A efectos de interpretación, se ha considerado que la inserción residencial del hogar es peor cuanto mayor es el número de plantas de su edificio y, por ende, la densidad de su entorno.

Casi un 45% de los hogares vive en edificios de 5 o más plantas de altura, un 18% en edificios de 3 o 4 plantas, un 21% en edificios de 2 plantas y un 16% en edificios de 1 planta. La suma de las dos últimas categorías se acerca al total de edificios unifamiliares,

<sup>16</sup> Véase Módenes, López (2005)

fijado en un 30%. Estas proporciones son muy propias del sistema residencial español y encuentran pocos casos semejantes entre los países europeos próximos, sólo en la Europa mediterránea.

**Figura 4. Número de plantas del edificio por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada del número de plantas por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001**

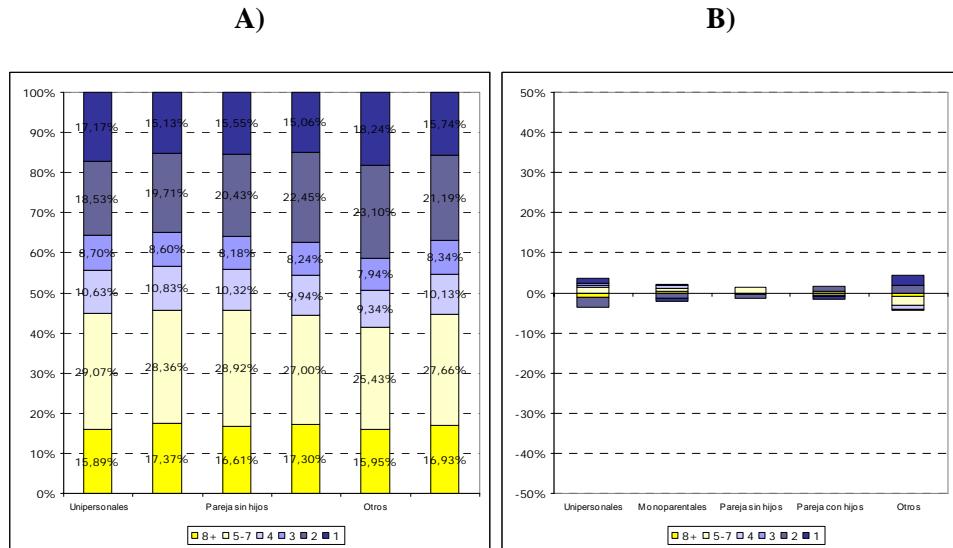


Fuente: INE, Censo de Población de 2001

Los hogares españoles, independientemente de la edad y de su etapa de desarrollo, viven en un contexto residencial parecido (figura 4). Predomina en todas las edades un medio urbano bastante denso, ya que siempre más del 40% de los hogares, sean jóvenes, maduros o viejos, viven en edificios de cinco plantas o más. La segunda parte de la figura 4 muestra que habría que mover menos del 10% de hogares en todas las categorías de edad para alcanzar la misma distribución que el conjunto.

Las mayores diferencias se aprecian en las categorías extremas de tipo de edificio. Los hogares jóvenes viven menos en entornos de máxima densidad, cuyo porcentaje es máximo en el grupo 40-59. Se trata de un efecto de generación, ya que el cambio de prácticas urbanísticas de las décadas recientes ha favorecido a los jóvenes. Los hogares de más edad tienden más a vivir en edificios de 1 o 2 plantas. Probablemente, también estamos ante un efecto de generación, no de edad.

**Figura 5. Número de plantas del edificio por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada del número de plantas por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

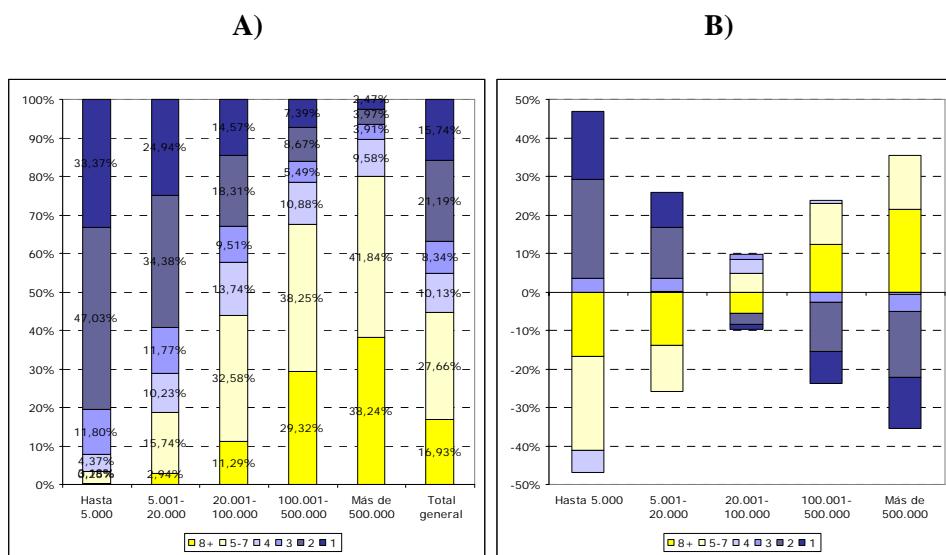
La insensibilidad al tipo de entorno urbanístico se vuelve a encontrar con el análisis por tipo de hogar (figura 5). La estructura de la familia no interacciona significativamente con el tipo de entorno urbano: no existe movilidad residencial de adaptación. En este sentido, la presencia de hijos no es un factor que favorezca una menor densidad.

La densidad del entorno residencial (figura 6) sí es muy sensible al tamaño del municipio de residencia, es decir, al grado de urbanización de la residencia<sup>17</sup>. La presencia de entornos residenciales densos es más patente cuanto más grande es el municipio, en una relación extraordinariamente directa y regular. En los municipios de más de 500 mil habitantes, el 80% de sus hogares viven en edificios de 5 o más plantas de altura. Este porcentaje disminuye progresivamente según lo hace el tamaño demográfico hasta representar no mucho más del 3% en los municipios de menos de 5 mil habitantes. Por el

<sup>17</sup> Que la edad y la tipología de hogar sean insensibles al entorno urbanístico, mientras que el tamaño del municipio sí sea muy sensible, lleva a pensar que hay una elevada independencia entre las dos primeras variables con la territorial. Esto queda confirmado en la exploración realizada en el anexo. No existiría a escala del conjunto de España un proceso de segregación demográfica, como el propuesto por Rhein (1988). Probablemente, sí pueda observarse a escala local urbana.

contrario los residentes en edificios de 1 o 2 plantas pasan paralelamente del 6,3% al 81,7%. En definitiva, la población urbana se caracteriza por su elevada densidad y compactación, características que se alivian pero no desaparecen en el resto del sistema urbano.

**Figura 6. Número de plantas del edificio por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada del número de plantas por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

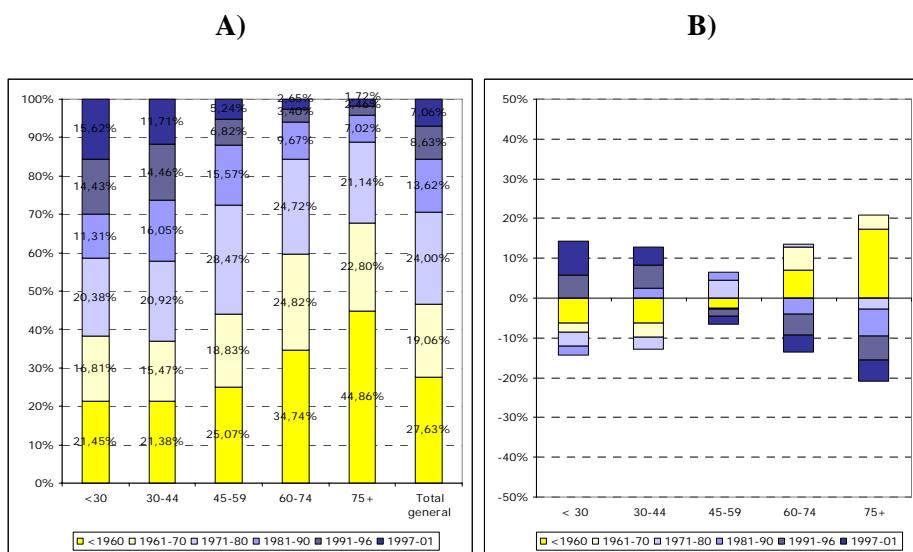
### Año de construcción de la vivienda

Que las viviendas sean más bien recientes puede considerarse positivo. Cuanto más nueva es una vivienda habría menos problemas estructurales, un mantenimiento más fácil y menos costoso, una distribución más adecuada a usos modernos, etcétera. Por ello hemos destacado una categoría única con las viviendas de más de 40 años. Ahora bien, la calidad del edificio no es una consecuencia simple de la edad de los edificios. El período en que se construyó también influye por los materiales empleados, por los estilos constructivos, o por una cierta distribución del espacio interior. Estos rasgos pueden determinar la valoración,

económica y social, de esas viviendas en el momento presente. Por eso, es interesante referirse más al año de construcción y no tanto a la antigüedad de la vivienda<sup>18</sup>.

El parque español es relativamente reciente. Sólo el 27,6% del parque tenía el 2001 más de 40 años, mientras que las viviendas construidas entre 1981 y 2001 casi eran el 30%. Esta última cifra nos coloca en una posición intermedia en el contexto europeo<sup>19</sup>. En esta línea, hasta un 7% de todos los hogares habitan viviendas construidas en los cinco años anteriores al censo. Desde finales de la década de los noventa, España es el tercer país en construcción de viviendas por cada 1.000 habitantes<sup>20</sup>, el primero entre los grandes países europeos.

**Figura 7. Año de construcción del edificio por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada del año de construcción por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

<sup>18</sup> En Estados Unidos se utiliza el concepto de “vintage” que podemos traducir como “cosecha” o “añada”, como los vinos (por ejemplo, en Myers, 1990). Capta esta idea que las añadas son buenas o malas no por lo antiguas o recientes sino por características propias del momento de elaboración.

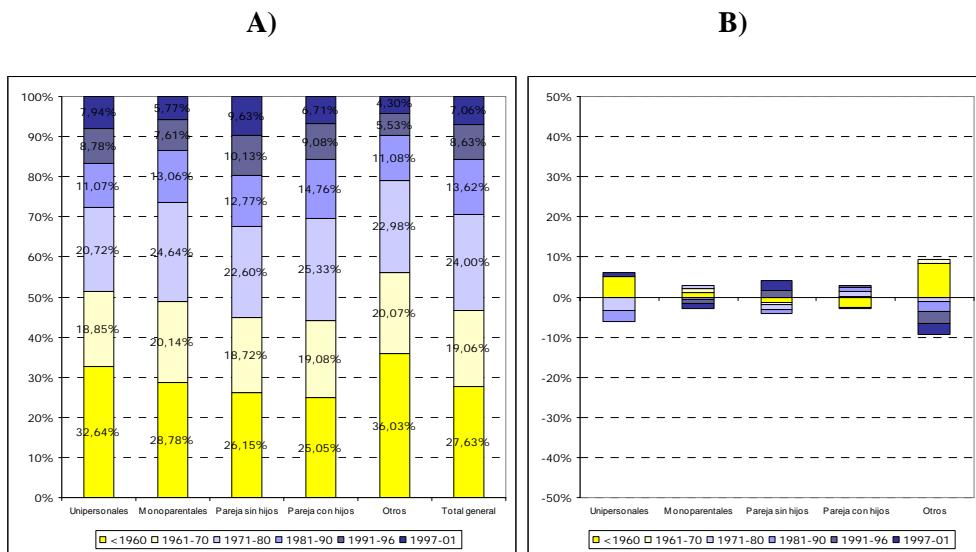
<sup>19</sup> Sólo Portugal, Irlanda y Finlandia tendrían una proporción mayor de viviendas recientes (National Agency for Enterprise and Housing, 2004: 31; aunque las cifras de esta publicación se refieren al total del parque de viviendas, no sólo a las viviendas principales). Por otro lado, España también es el país europeo con un porcentaje mayor de vivienda muy antigua.

<sup>20</sup> Detrás de Irlanda y Portugal (National Agency for Enterprise and Housing, 2004: 45).

La edad del hogar y la edad de la vivienda correlacionan de manera directa. A más edad del hogar, se habita en una vivienda más antigua (figura 7). Esta relación es tanto más cierta cuanto menos móviles sean los hogares (lo que se ha cumplido hasta bien recientemente) y cuanto más acceso a viviendas nuevas tengan los hogares jóvenes (lo que es más difícil). La relación afloja en los hogares más jóvenes, con un elevado acceso a viviendas de segunda mano.

Si al año de construcción le atribuimos valores de calidad, debemos fijarnos en la cohorte de la vivienda y no solamente en la edad. Una vivienda más reciente puede ser de peor calidad que otra más antigua por haber sido construida en un período particular. Como pasó en los años sesenta. En este caso, la relación directa entre edad de la vivienda y del hogar, se torna en una selectividad negativa de los hogares mayores, especialmente los de 60-74 años, que son los que más habitan esas viviendas.

**Figura 8. Año de construcción del edificio por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada del año de construcción por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



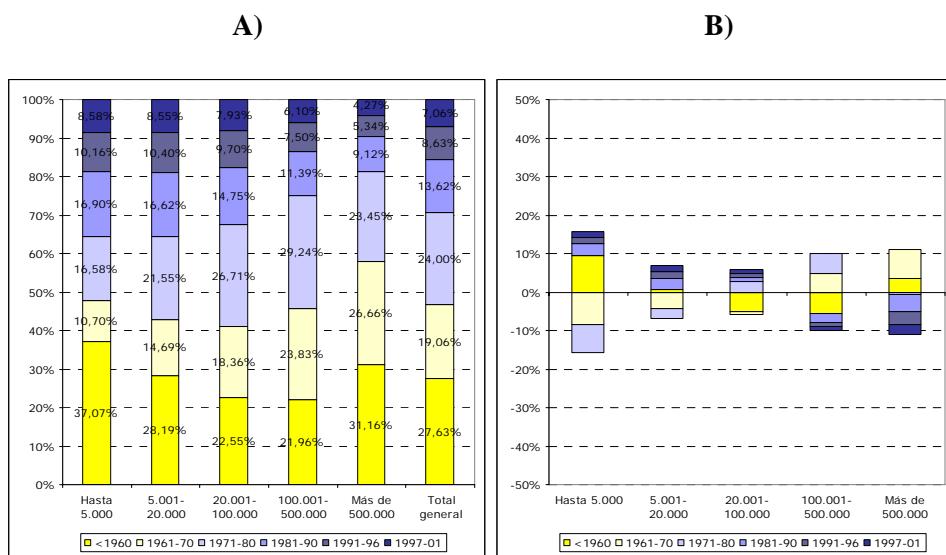
Fuente: INE, Censo de Población de 2001

El tipo de hogar no es totalmente indiferente a la antigüedad de la vivienda (figura 8). Por lo general, los hogares con núcleo residen en viviendas menos viejas. En este sentido las parejas sin hijos entran más en viviendas novísimas pero no evitan tanto las más antiguas,

mientras que las parejas con hijos no están tanto en las más recientes pero evitan un poco más las de antes de 1960. Este tipo de viviendas es más frecuentado por los hogares unipersonales y por la categoría otros. Sin embargo, se aprecia una dualidad interna dentro de los unipersonales (una mayor preferencia por viviendas nuevas).

En las grandes ciudades y pequeños municipios rurales los hogares tienden a vivir en edificios más antiguos (figura 9). Los habitantes de los pequeños municipios se concentran o en viviendas más antiguas o bien en viviendas relativamente nuevas. En efecto, hay una cierta escasez de viviendas de los años sesenta y setenta, coincidiendo con la masiva emigración del campo a la ciudad, lo que ha dejado un rastro pequeño de ese período temporal problemático en términos de calidad. En contraste, en las grandes ciudades más de la mitad de su parque principal fue construido durante los sesenta y setenta. El parque principal más reciente se encuentra en los municipios de 20 mil a 100 mil habitantes, aunque las viviendas nuevas tienen mayor peso mayor en los municipios de 5 a 20 mil habitantes.

**Figura 9. Año de construcción del edificio por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada del año de construcción por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001**

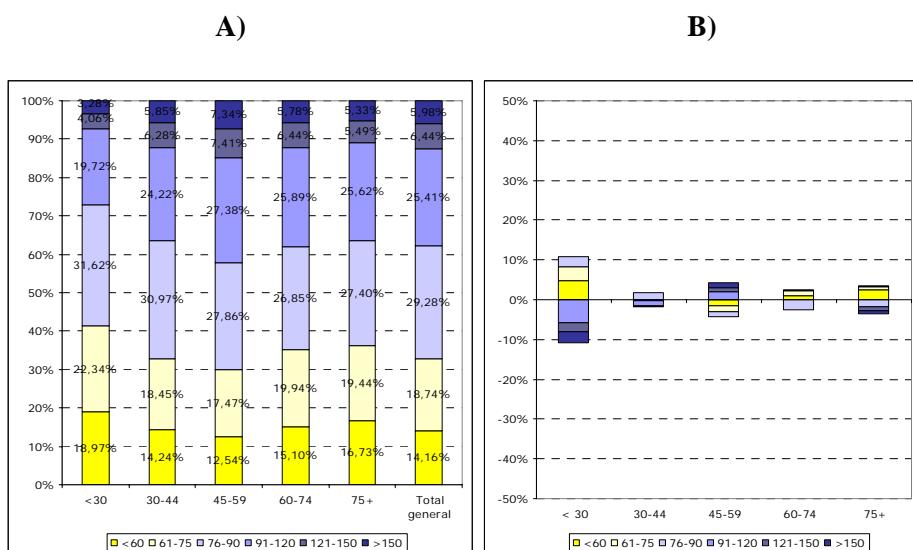


Fuente: INE, Censo de Población de 2001

## La superficie de la vivienda

La superficie de la vivienda es la variable que, quizás, mejor visualice la calidad de la inserción residencial de los hogares. También es la que mejor expresa el nivel socioeconómico de los hogares ocupantes. Hemos agrupado todas las viviendas de menos de 60 metros cuadrados, que establecemos como umbral mínimo de calidad. Por supuesto, en viviendas más pequeñas es posible desarrollar actividades familiares; pero la vinculación del hogar con esa vivienda no puede ser permanente, a no ser que se mantenga en estructuras que limiten el número de miembros. Un tamaño suficiente, a los que cabría añadir otros elementos de calidad, garantiza una mayor duración temporal del hogar en la vivienda y se asegura una estabilidad residencial, que en general se suele considerar como un factor positivo en el desarrollo demográfico y social de los miembros del hogar.

**Figura 10. Superficie de la vivienda por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la superficie por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

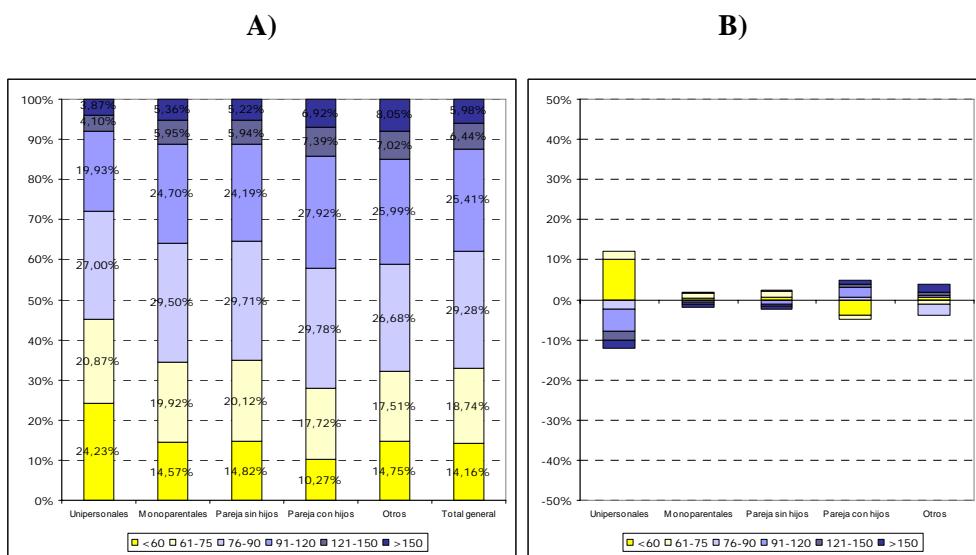
Más del 30% de los hogares españoles disponen de menos de 75 m<sup>2</sup> en su vivienda<sup>21</sup>. En un 14% de los casos la vivienda hace menos de 60 m<sup>2</sup>. Más de la mitad de los hogares se distribuyen casi equitativamente en los tamaños intermedios, 76-90 y 91-120 m<sup>2</sup>. Es muy

<sup>21</sup> No hemos estudiado la ratio superficie /nº miembros del hogar, que complementaría los resultados.

escasa, algo más del 12%, la presencia de viviendas principales de más de 120 m<sup>2</sup>. En el contexto europeo, España está situada en una posición intermedia. La superficie media de una vivienda familiar es de 90 m<sup>2</sup>, valor bastante normal entre el resto de países. Sin embargo, hay que tener en cuenta que en el conjunto de hogares españoles hay un menor peso de hogares unipersonales y hogares de jóvenes recién emancipados, por lo que seguramente la comparación internacional sobre la base de estructuras familiares estandarizadas sería desfavorable para España.

En España la relación entre superficie de la vivienda y edad de la persona principal del hogar no es muy importante (figura 10). Los hogares jóvenes no habitan viviendas especialmente pequeñas, ni los hogares más avanzados en edad disfrutan de muchos más metros. Existe un cierto efecto de edad en los primeros grupos de manera que a más edad de la persona principal la proporción de viviendas grandes es paulatinamente mayor. El grupo de edad que disfruta de las viviendas más grandes es el 45-59 años. Los grupos posteriores vuelven a tener viviendas más pequeñas, no porque se muevan a viviendas más pequeñas, sino más bien por un efecto generacional: los hogares más viejos han habitado desde tiempo atrás en esas viviendas.

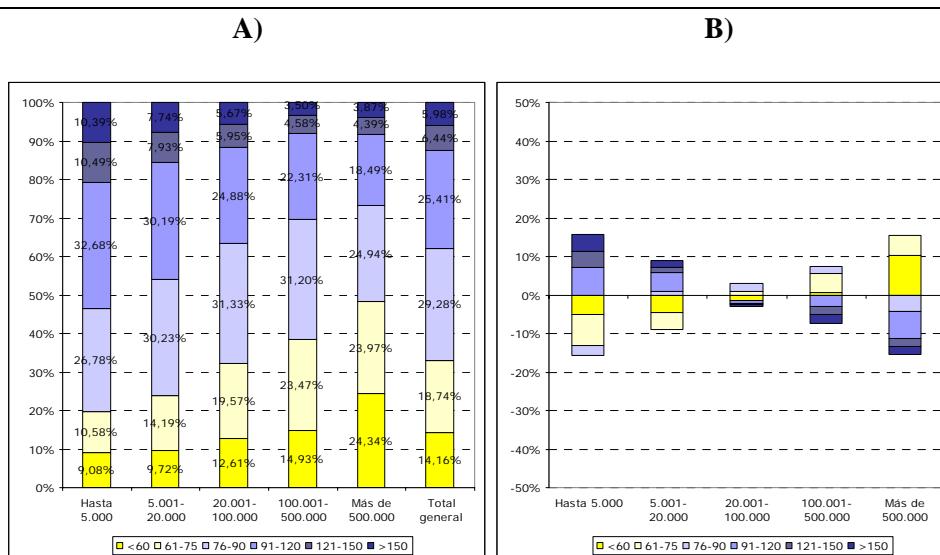
**Figura 11. Superficie de la vivienda por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la superficie por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

Los valores del conjunto de la población reflejan el comportamiento de los tipos de hogar mayoritarios en España, básicamente las parejas (figura 11). En realidad, todos los hogares que presentan un núcleo tienen una distribución parecida. Del conjunto destacan los hogares unipersonales que tienden, lógicamente, a usar viviendas significativamente más pequeñas. No con tanta rotundidad, en el otro extremo los hogares con hijos tienden a tener viviendas más grandes, a igual edad y localización residencial, que el conjunto de hogares y, específicamente, que las parejas sin hijos. La superficie de la vivienda es uno de los rasgos residenciales que introduce mayor heterogeneidad en las parejas por el hecho de tener hijos o no.

**Figura 12. Superficie de la vivienda por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada de la superficie por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001**



Fuente: INE, Censo de Población de 2001

Los hogares urbanos residen en viviendas más pequeñas que el resto de hogares (figura 12). Las cifras son muy elocuentes: un 25% de los hogares de las grandes capitales están ubicados en viviendas de menos de 60 metros cuadrados de superficie. Se trata, por lo tanto, de un sector que no es marginal sino evidentemente estructural del sistema residencial de las grandes ciudades. Casi el 50% viven en domicilios de menos de  $75\text{ m}^2$ . Conforme disminuye el tamaño del municipio, también lo hace la proporción de pequeñas viviendas. Pero nunca llega a ser despreciable. En los municipios de menos de 5 mil

habitantes, el 10% de sus hogares habita en viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup>. Las viviendas pequeñas son, sin duda, un rasgo común de la totalidad del sistema residencial español. Por el contrario, las grandes viviendas son infrecuentes en el conjunto de los municipios: sólo representan el 20% en los pequeños municipios rurales, poco más del doble que en las grandes capitales.

## 5.- Síntesis y discusión

Reunamos los dos niveles de análisis del sistema residencial a que hemos aludido en este estudio introductorio. Por un lado, los rasgos generales compartidos por todos los hogares y que, dada su homogeneidad, dan ese carácter distintivo al sistema español, basado en la propiedad, la densidad, la estabilidad residencial y la presencia de viviendas pequeñas en todo tipo de hogar. Por otro, aquellos elementos diferenciales que hemos ido identificando a lo largo del presente artículo y que permiten captar las dimensiones de heterogeneidad presentes en el sistema residencial español.

Para esto último, hemos medido sistemáticamente la diferencia entre las proporciones en cada tipo de vivienda de los hogares de una determinada categoría respecto de la proporción en cada tipo de vivienda del conjunto de hogares. Es lo que hemos visto en las descripciones de los apartados anteriores. Como síntesis, se han identificado en cada categoría de hogar, las dos categorías residenciales (en cada una de las cuatro variables de vivienda) que más se alejan del valor del conjunto, una por exceso y la otra por defecto<sup>22</sup>. Con este análisis dejamos de lado el comportamiento dominante y nos adentramos en las preferencias relativas y en los rechazos también relativos. A veces las selectividades específicas positivas se refieren a las mismas categorías residenciales que las principales frecuencias. Así pasa con los resultados de la tenencia por edad. Otras veces hacen emerger nueva información, como sucede con la tenencia por tipo de hogar.

La tabla 2 recoge los casos de selectividad específica en que la distancia entre los valores de la categoría de hogar y del conjunto es suficientemente amplia. Este límite lo hemos situado en 3 puntos porcentuales. Cuando dicha diferencia supera los 10 puntos

---

<sup>22</sup> Así por ejemplo, en el caso del número de plantas del edificio y en los hogares cuya persona principal no ha cumplido 30 años de edad hemos detectado que el porcentaje en 4 plantas es el más alejado del valor del conjunto por el lado positivo y el valor de la categoría 8+ el más alejado por el lado negativo. Es decir, que estos hogares jóvenes tienden a vivir bastante más que el conjunto en edificios de 4 plantas y tienden a residir bastante menos que el conjunto en edificios de 8+ plantas de altura, aunque su frecuencia más alta está en los edificios de 5-7 plantas, como el resto de categorías de edad.

porcentuales se ha indicado con una trama sombreada. Entonces puede hablarse de la existencia de fuertes elementos de heterogeneidad.

**Tabla 2. Situación residencial más frecuente y selectividades positivas y negativas significativas según característica demográfica por variable residencial. España, 2001**

Edad de la persona principal	Tenencia			Plantas			Año construcción			Superficie		
	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)
< 30	Prop, PP	Prop, PP	Prop, TP	5-7	4	8+	<1960	1997-01	<1960	76-90	<60	91-120
30-44	Prop, PP	Prop, PP	Prop, TP	5-7			<1960	1991-96	<1960	76-90		
45-59	Prop, TP	Prop, TP	Prop, PP	5-7			1971-80	1971-80		76-90		
60-74	Prop, TP	Prop, TP	Prop, PP	5-7			<1960	<1960	1991-96	76-90		
75+	Prop, TP	Prop, TP	Prop, PP	5-7	1		<1960	<1960	1981-90	76-90		
Tipología del hogar	Tenencia			Plantas			Año construcción			Superficie		
	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)
Unipersonales	Prop, TP	Alquiler	Prop, TP	5-7			<1960	<1960	1971-80	76-90	<60	91-120
Monoparentales	Prop, TP	Alquiler		5-7			<1960			76-90		
Pareja sin hijos	Prop, TP	Prop, PP		5-7			<1960			76-90		
Pareja con hijos	Prop, TP		Alquiler	5-7			1971-80			76-90		<60
Otros	Prop, TP	Alquiler	Prop, PP	5-7			<1960	<1960	1991-96	76-90		
Tamaño del municipio	Tenencia			Plantas			Año construcción			Superficie		
	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)	1 <sup>a</sup> frequen.	Sel(+)	Sel(-)
Hasta 5.000	Prop, TP	Prop, H-D	Prop, PP	2	2	5-7	<1960	<1960	1961-70	91-120	91-120	61-75
5.001-20.000	Prop, TP	Prop, H-D		2	2	8+	<1960		1961-70	76-90	91-120	61-75
20.001-100.000	Prop, TP		Prop, H-D	5-7	5-7	8+	1971-80		<1960	76-90		
100.001-500.000	Prop, TP		Prop, H-D	5-7	8+	2	1971-80	1971-80	<1960	76-90	61-75	91-120
Más de 500.000	Prop, TP	Alquiler	Prop, H-D	5-7	8+	2	<1960	1961-70	1981-90	76-90	<60	91-120

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2001.

Nota: Trama gris: diferencia superior a >10 puntos porcentuales respecto del comportamiento de conjunto. En blanco, diferencia inferior a 3 puntos porcentuales.

Hay dos fuentes principales de heterogeneidad en el sistema residencial español. Se trata de la evolución de la tenencia según la edad de la persona principal y del número de plantas según el tamaño del municipio de residencia. En el polo totalmente opuesto, comprobamos que no hay interacción significativa entre la tipología del hogar y el número de plantas del edificio: ninguna de las categorías de hogar prefiere más o evita más algún tipo de edificio. Casi pasa lo mismo con la edad y el número de plantas, y con la edad y la

superficie de la vivienda. Haciendo una interpretación de conjunto, el lugar de residencia de los hogares es muy sensible a las características de las viviendas (lo que era de esperar), mientras que el tipo de hogar es bastante indiferente a la vivienda en que se vive (una vez controlados los efectos de las otras dos variables estructurales de hogar). La edad se halla en una posición intermedia.

En general, la variable edad es sensible a la tenencia. A más edad del hogar se reduce substancialmente el nivel de cargas en el pago de la vivienda. En la segunda mitad de la vida de los hogares disminuye substancialmente la necesidad de efectuar pagos económicos, lo que alivia la reducción de ingresos vinculada con la jubilación. Todas las edades ocupan frecuentemente viviendas antiguas lo que demuestra la importancia del mercado de segunda mano para el acceso a la propiedad, especialmente de los jóvenes. En un segundo nivel, el análisis de selectividad muestra que a más edad tiende a aumentar la antigüedad de la vivienda, lo que denota una cierta estabilidad de los hogares en viviendas ocupadas mayoritariamente en fases iniciales. Por otro lado, la edad es poco sensible a aspectos formales o físicos de la vivienda, como el número de plantas (o densidad del entorno) y la superficie de la vivienda. Si acaso los hogares más jóvenes son capaces de dejar de lado algo más los espacios más densos, pero deben entrar más frecuentemente en viviendas pequeñas.

La tipología del hogar es poco sensible a las circunstancias residenciales, algo más a la tenencia. Todos los tipos de hogar (una vez estandarizados los indicadores) están mayoritariamente presentes en la propiedad totalmente pagada. Ahora bien, las selectividades específicas son heterogéneas. Los hogares no formados por parejas son más propensos a tener cargas financieras vinculadas a su vivienda, vía una mayor presencia del alquiler, mientras que las parejas con hijos evitan bastante el alquiler y las parejas con hijos ocupan con más frecuencia viviendas en propiedad con pagos pendientes. La tipología de hogar es totalmente insensible al contexto urbanístico de la vivienda, o al menos no se observaba en el censo de 2001. Respecto a año de construcción y superficie, los solitarios están más presentes en viviendas más antiguas (junto con la tipología otros) y más pequeñas.

Desde el punto de vista estrictamente residencial, los hogares rurales tienen una inserción residencial indudablemente más favorable que los hogares urbanos, a la vista de las selectividades específicas detectadas por debajo de las frecuencias principales. Por lo que respecta a la tenencia, se ven menos comprometidos financieramente con su vivienda,

gracias a que pueden acceder con más facilidad a viviendas heredadas o donadas, ya que las estructuras familiares se han reproducido más frecuentemente en el mismo lugar durante generaciones. El otro gran núcleo de heterogeneidad del sistema residencial español se encuentra en la interacción entre tamaño del municipio y tipo de edificios o contexto urbanístico. Los hogares rurales padecen una menor densidad urbanística. Los hogares rurales y los habitantes de las grandes ciudades ocupan de promedio viviendas más antiguas, pero mientras que los urbanos tienen más posibilidades de ocupar viviendas en la franja problemática de los años sesenta y son más pequeñas, estos rasgos no son tan frecuentes para los rurales. Los hogares del resto de municipios ocupan viviendas significativamente nuevas (reflejando en parte, los movimientos migratorios interregionales de décadas pasadas y residenciales del presente).

## 6.- Conclusiones

Se ha cumplido el objetivo inicial que era la identificación de los eventuales ejes de heterogeneidad y diversidad existentes en el modelo residencial español, caracterizado por la intensa transversalidad sociodemográfica de dos opciones residenciales (propiedad y alta densidad). Se ha mostrado una significativa fuente de heterogeneidad demográfica en la tenencia de la vivienda, no en la oposición clásica propiedad-alquiler, sino en el grado de cargas y compromisos financieros que comporta la residencia principal. Las obligaciones monetarias respecto de la vivienda son dinámicas y sensibles al tiempo y la tipología de los hogares. En efecto, en las primeras etapas del hogar el peso del alquiler y, sobre todo, de la propiedad con pagos pendientes es muy importante. Posteriormente, se produce una disminución del porcentaje de hogares que todavía tienen este tipo de obligaciones. Por otro lado, hemos mostrado que los hogares no nucleares tienden algo más hacia el alquiler.

El sistema español de predominio de la propiedad no se entendería sin el peso apreciable de la vivienda de segunda mano. El acceso de muchos hogares a este estatus residencial se produce en viviendas relativamente antiguas, de calidad media o baja, lejos de lo que se entiende por acceso a la propiedad en otros sistemas residenciales. Mientras que fuera de España, alcanzar la propiedad es para muchos la etapa final de las estrategias residenciales (objetivo que lleva consigo otros rasgos de calidad), en España el cambio de tenencia no puede ser este objetivo final, lo que reduce uno de los incentivos a la movilidad residencial.

En general, puede decirse que los hogares españoles tienen garantizada la estabilidad en sus domicilios actuales. Esto es una consecuencia adicional de vivir bajo un régimen de propiedad sin pagos pendientes. Este comentario es especialmente interesante en el caso de los hogares de edad avanzada, los cuales, como apunta la literatura internacional especializada (Doling, Horsewood, 2003), disfrutan de una especie de renta especial, tanto monetaria como de estabilidad en la inserción residencial, por ocupar viviendas de su propiedad. Hemos identificado la edad 45 años como el umbral de paso de la primera etapa con más compromisos financieros y menos estabilidad en la vinculación con la vivienda a la segunda etapa de más seguridad y menos cargas. Sin embargo, la evolución actual de las duraciones medias de las hipotecas (en torno a 30 o más años) hace pensar que se trata de un umbral móvil que puede ir avanzando en el futuro próximo hacia edades más elevadas. El alquiler no ofrece una vía residencial a los hogares jóvenes, sino específicamente a la minoría de hogares no estándar, los cuales no pueden acceder fácilmente a la propiedad. Pero para ninguna categoría de hogar constituye la opción mayoritaria.

La mayor homogeneidad demográfica se ha encontrado en el tipo de contexto urbanístico en que viven los hogares españoles. En todas las duraciones y formas del hogar la presencia mayoritaria de un entorno residencial denso es la norma. Incluso el análisis de las preferencias relativas diferenciadas no ha dado lugar a elementos de diversidad dignos de mención. Es interesante constatar que el fenómeno de la suburbanización de los hogares de edades centrales que van a vivir a municipios de menor población y densidad en la periferia de las grandes ciudades, y que tiene un impacto territorial reciente indudable, apenas se observa cuando ponemos el foco en los comportamientos agregados del conjunto de hogares.

Sin embargo, la calidad de la inserción residencial es muy sensible a la localización territorial. De hecho, los hogares rurales disfrutan de una mejor inserción residencial que los hogares urbanos. Cuanto más pequeño es el municipio más posibilidades hay de ocupar una vivienda espaciosa en un entorno residencial poco denso. Actualmente, esta diferenciación no se traduce en el conjunto de España en una interferencia intensa entre los rasgos del hogar y su localización residencial. Más frecuentemente se puede observar a escala local en ciertas áreas urbanas. Probablemente la interferencia irá a más en el futuro y será interesante analizar cómo la asignación de determinadas viviendas a hogares de ciertas características se produce mediante una relocalización territorial, tanto en términos de desplazamiento como de tipo de municipio de residencia.

El ingreso de los hogares jóvenes en el sistema residencial español se realiza en condiciones muy particulares, compartidas por el conjunto de países que definen un modelo residencial sur europeo (Allen et al., 2004). Los hogares jóvenes, menores de 30 años, son mayoritariamente propietarios, tienen contraídas hipotecas u otros compromisos financieros, y habitan viviendas relativamente nuevas y no excesivamente pequeñas. Muchos jóvenes ocupan viviendas que son aptas para el desarrollo ulterior de las necesidades de sus hogares. Las cargas financieras de los hogares jóvenes se proyectan no en el alquiler sino en la propiedad, pero requieren a corto plazo una mayor capacidad de ahorro que en otros países, una mayor involucración de la red familiar y un mayor compromiso con los otros miembros del hogar, lo que puede explicar en parte la relativamente alta preferencia por el matrimonio (Módenes, López Colás, en prensa). Sin embargo, que los hogares jóvenes sean mayoritariamente propietarios permite conseguir antes un elevado grado de estabilidad residencial, al igual que favorece la inserción local del hogar y de sus miembros.

Para ulteriores aportaciones, se pretende avanzar en la caracterización del sistema español, mediante la construcción teórica del conjunto ordenado de tipos residenciales, como intersección de la temporalidad y estructura del hogar y su inserción residencial.

## Bibliografía

- ALLEN, J. BARLOW, J. LEAL, J. et al. (2004), *Housing & Welfare in Southern Europe*. Oxford, Blackwell Publishing (Real Estate Issues), p 228 .
- BONVALET, C., FRIBOURG, A.M. (ed.), (1990), *Stratégies résidentielles*, París, INED-Plan Construction et Architecture, MELTM, (Congrès et Colloques, Vol.2).
- BONVALET, C., MERLIN, P. (ed.), (1988), *Transformation de la famille et habitat*, París, L'Harmattan, (Villes et Enterprises).
- CABRÉ, A.; MÓDENES, J.A. (2004), "Home-ownership and social inequality in Spain", en Kurz, K.; Blossfeld, H.P. (editores). *Social Inequality and Home-Ownership in a Comparative Perspective*, Standford University, pp. 233-254.
- CORTÉS, L. (1995), *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*, Madrid, Fundamentos, (Ciencias-Serie Sociología, Vol. 205).
- DOLING, J.F.; HORSEWOOD, N.J. (2003) "Home ownership and early retirement: European experience in the 1990s", *Journal of Housing and the Built Environment*, 18, pp 289-308.
- DOMINGO, A.; BAYONA, J. (2002) "Habitatge i assentament de la població de nacionalitat estrangera als barris de Barcelona, 1991-2001". *Quèstions d'habitatge*, nº:8, pp: 1-26.
- DOMINGO, A.; BAYONA, J. (2005) "Immigració i Territori: Concentració i segregació al municipi de Barcelona, 1991-2002". *Barcelona Societat*, nº 13, pp. 114-128.
- DOMINGO, A.; BAYONA, J.; López Gay, A. (2004) "Impacto demoespacial de la internacionalización de los flujos migratorios en la ciudad de Barcelona". *Migraciones*, nº 16, pp. 157-198.
- DURÀ, A. (1995), *Mobilitat residencial, contraurbanització i canvi en l'estructura social de Santa Coloma de Gramenet. Un municipi de la primera perifèria metropolitana de Barcelona*, Tesis doctoral, Dept. de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona.
- DUREAU, F., (1999), "Les mobilités à géométrie variable des habitants de Bogota", *Espace, Populations, Sociétés*, nº 1999-2, pp. 329-344.
- DUREAU, F., (2002), "Les systèmes résidentiels: concepts et applications", en J-P. LÉVY y F. DUREAU, *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*, París, L'Harmattan, pp. 355-382.
- FEIJTEN, P.; MULDER, C.; BAIZÁN, P. (2003). "Age differentiation in the effect of household situation on first-time homeownership", *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 18, nº. 3, pp. 233-255.
- FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G; ROJO, F.; POZO, E. (2002). "El entorno residencial de los mayores en Madrid". *Estudios Geográficos*, 63 (248/249), pp 541-575.
- FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G.; ROJO, F.; ROJO, J. M. (2004). "Components of the residential environment and sociodemographic characteristics of the elderly". *Journal of Housing for the Elderly*, 18(1), pp. 25-49.
- GRAFMEYER, Y.; DANSEREAU, F., ed., (1998) *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon

GOBER, Patricia (1992), "Urban housing demography", *Progress in Human Geography*, 16, 2, pp. 171-189.

KURZ, K.; BLOSSFELD, H.P., ed. (2004). *Social Inequality and Home-Ownership in a Comparative Perspective*, Standford University..

LEAL, J. (1997), "Emancipación y vivienda", en R. Vergés (ed.), *La edad de emancipación de los jóvenes*, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, (Urbanitats, 1), pp.113-124.

LEAL, J., CORTÉS, L. (1995), *La dimensión de la ciudad*, Madrid, Siglo XXI, CIS, (Monografías, Vol. 145).

LELIÈVRE, E., LEVY-VROELANT, C., ed., (1992), *La ville en mouvement: Habitat et habitants.*, París, L'Harmattan, (Villes et Enterprises).

LÉVY, J-P. (1998), "Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel", en Y. Grafmeyer, F. Dansereau (ed.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, pp. 153-180.

LÉVY, J-P. (2002). "The population make-up of residential areas: Structure and changes (Douai, France)", *Journal of Housing and the Built Environment*. 17, pp 293-319.

LÉVY, J.P. (2003). "Population patterns and household trajectories in the residential mileu: the example of the Seine-Saint-Denis". *Population*, vol. 58, nº. 3, pp. 323-357.

LÓPEZ COLÁS, J. (2003). *La residencia secundaria en España: estudio territorial de su uso y tenencia*. Tesis doctoral, Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona.

LÓPEZ COLÁS, J.; MÓDENES, J. A. (2004), "Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación sociodemográfica". *Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de diciembre de 2004, vol. VIII, nº. 178.

LÓPEZ COLÁS, J.; MÓDENES, J. A (en prensa). "Segona residència i multirresidència a Catalunya: una aproximació sociodemogràfica", *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, Departament de Geografia, UAB i Secció de Geografia, U de Girona.

MENACHO, T. (2002) *Los tipos de estandarización en demografía. Aplicación al estudio de las diferencias regionales de la actividad y el desempleo en España, 1990-2000*. Memoria de investigación de tercer ciclo, Departament de Geografia, UAB. Mimeo.

MÓDENES, J.A. (1998), *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*, Tesis doctoral, Dept. Geografía, Universitat Autònoma de Barcelona, Mimeo, pp.442.

MÓDENES, J.A. (2001), "Relacions sòcio-territoriais i mobilitat residencial a l'àrea de Barcelona", *Revista Catalana de Sociologia*, nº. 14

MÓDENES, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2004), "Movilidad residencial, trabajo y vivienda en Europa", *Scripta Nova* (Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales) Universidad de Barcelona. 15 de febrero de 2004, vol. VIII, nº. 159.

MÓDENES, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2005). "Expansión territorial de la residencia secundaria y ciudad compacta en España: ¿elementos de un mismo sistema?", Comunicación del XXV Congreso Internacional de Población, sesión 168 (Circulación y suburbanización), IUSSP. Tours, Francia.

MÓDENES, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J. (en prensa) "Constitución familiar y régimen de tenencia de la vivienda: España en el contexto europeo", en Cabré, A., Miret, P. (ed.) *La constitución familiar en España*, Fundación BBVA.

MYERS, D. (1990), "Introduction: The emerging concept of housing demography", en D. Myers (ed.), *Housing demography. Linking demographic structure and housing markets*, Madison, University of Wisconsin, (Social Demography), pp.3-31.

National Agency for Enterprise and Housing (2004), *Housing Statistics in the European Union 2003*, Copenhagen, National Agency for Enterprise and Housing.

PAREJA, M. (1999), *Les cadenes de vacants i l'efecte de filtratge: una aplicació a la Vila Olímpica del Poblenou*, Tesis Doctoral, Universitat Autònoma de Barcelona.

PUGA, D. (2004). *Estrategias residenciales de las personas de edad. Movilidad y curso de vida*. Barcelona, Fundacion la Caixa, pp. 297.

PUGA, D.; ABELLÁN, A. (2002). "Movimientos migratorios y curso de vida: causas y patrones espaciales", *Estudios Geográficos*, LXIII, 248/249, pp. 733-759.

PUJADAS, I.; GARCIA, A. (2005). "De la ciudad compacta a la ciudad dispersa: Movilidad residencial en la Región metropolitana de Barcelona 1982-2000", Comunicación del XXV Congreso Internacional de Población, sesión 120 (La evolución de patrones de distribución espacial de la población en países altamente urbanizados), IUSSP. Tours, Francia.

RHEIN, C. (1988), "La ségrégation démographique", en C. Bonvalet y P. Merlin (ed.), *Transformation de la famille et habitat*, París, INED/DREIF/IDEF-PUF, (Travaux et Documents, Vol. 120), pp.127-148.

ROSSI, P.H. (1955), *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*, Nueva York, Free Press.



**ANEXO**

Como se ha dicho en la nota 12, el sistema residencial puede ser completado con la referencia a las interferencias estructurales entre las variables demográficas. Sus efectos sobre los indicadores han sido corregidos en el proceso de la estandarización de los indicadores específicos estudiados en este artículo. Sin embargo, estos efectos y las correcciones estadísticas efectuadas tienen interés.

### Mayores correcciones efectuadas mediante el proceso de estandarización, e identificación de la estructura que interfiere

Edad de la persona principal	Tenencia		Plantas		Año construcción		Superficie	
	Corrección negativa	Corrección positiva						
< 30	Otra forma		2		<1960		<60	
	Prop, TP	Alquiler		1	1981-90	<1960	91-120	<60
	Prop, TP	Alquiler	8+	1	1971-80	<1960		<60
	Prop, PP		5-7		<1960	1971-80	<60	
	Prop, H-D	Prop, TP	1	5-7	<1960	1971-80	<60	91-120
Tipología del hogar	Tenencia		Plantas		Año construcción		Superficie	
	Corrección negativa	Corrección positiva						
Unipersonales	Prop, TP	Prop, PP	2	5-7	<1960	1991-96		76-90
Monoparentales	Prop, TP	Prop, PP	8+	2	<1960	1991-96		76-90
Pareja sin hijos	Prop, TP	Prop, PP	1		<1960	1991-96		>150
Pareja con hijos	Prop, PP	Prop, TP			1981-90	<1960	76-90	<60
Otros	Alquiler	Prop, TP				<1960		91-120
Tamaño del municipio	Tenencia		Plantas		Año construcción		Superficie	
	Corrección negativa	Corrección positiva						
Hasta 5.000	Prop, H-D	Prop, PP	1		<1960	1981-90		
5.001-20.000		Prop, TP	3			<1960		
20.001-100.000	Prop, PP	Prop, TP	5-7			<1960		
100.001-500.000		Prop, TP	8+			<1960		
Más de 500.000	Prop, TP	Prop, PP	5-7			1991-96		

Azul: Efecto estructural de hogar, Amarillo: Efecto estructural de tamaño del municipio; Rojo: Efecto estructural de edad.

La tabla recoge aquellos casos en que la estandarización ha corregido substancialmente a la baja o al alza (más de un punto porcentual) los indicadores relativos. Se identifican los casos más importantes de interferencia entre la variable demográfica estudiada y alguna de las otras dos. Así por ejemplo, puede observarse que los hogares de 30-44 años tienden a ser más propietarios sin pagos pendientes, no sólo por la edad que tienen, sino porque estos

hogares forman con más frecuencia tipos de hogar que también son propensos a esa tenencia (el indicador estandarizado de 30-44 años ha controlado y obviado este efecto conjunto de la estructura de hogar y su valor se ha corregido suavemente a la baja). Análogamente, los hogares de 30-44 años tienden poco al alquiler, en parte porque forman tipos de hogar poco propensos al alquiler como son las parejas. La estandarización ha controlado este efecto de la estructura de hogar y ha elevado suavemente la proporción de inquilinos en este grupo de edad. Pero es interesante retener la existencia de esas interferencias, por ejemplo, entre edad y tipos de hogar, o edad y tamaño del municipio, o tipo de hogar y tamaño del municipio, que influyen en las elecciones residenciales de los hogares reales.

Cuando pocos o ningún efecto se encuentra en el cruce entre una variable demográfica y una variable residencial se debe a que la distribución de la variable demográfica es independiente de las otras dos variables demográficas. O, más probablemente, porque la sensibilidad entre variable demográfica y variable residencial es tan clara que cualquier eventual interferencia de otra variable demográfica pierde toda importancia.

En el caso del análisis por edad de la persona principal la estandarización ha corregido las interferencias producidas tanto por la tipología familiar de esos hogares y por su localización territorial en municipios de distinto tamaño. Por lo que respecta a la tenencia se observa que los hogares de 30 a 59 años se inclinan mucho a la propiedad totalmente pagada en parte también porque normalmente forman hogares propensos (parejas). Esta relación entre tener edades centrales y ser pareja (propia del sistema familiar español) contribuye a explicar la elevada propensión de estos hogares por ese tipo de tenencia, por viviendas de edad aproximadamente igual al hogar y por superficies relativamente grandes. Igualmente, la interferencia entre hogares de edad avanzada y solitarios contribuye a su preferencia por viviendas pequeñas. La estructura de tamaño del municipio interfiere más en los hogares viejos, porque estos hogares están más presentes en el medio rural que el conjunto. Incentiva la presencia en estas edades de la herencia o la donación, de viviendas de una altura y de edificios antiguos entre estos hogares. La localización preferente de los hogares de 45-59 años en las grandes ciudades contribuye a su mayor presencia en los estratos más densos del parque residencial.

Las mayores interferencias se han producido por los efectos de la estructura de edad de los hogares sobre su tipología familiar. Eso significa que si no hubiésemos estandarizado los indicadores residenciales por tipo familiar los resultados a lo largo del artículo hubiesen

reflejado en buena parte las edades más normales de cada tipo de hogar. Así, los hogares unipersonales suelen ser jóvenes solitarios o muchas veces el último miembro vivo de un hogar muy maduro. Los hogares monoparentales tienen una elevada presencia de hogares maduros en los que ha muerto uno de los miembros de la pareja. En la categoría otros, muy compleja, por ejemplo figuran los hogares de jóvenes sin núcleo. La interferencia es más fuerte en la tenencia. La presencia de hogares de edad más avanzada entre los unipersonales, monoparentales y parejas sin hijos ha hecho que la estandarización corrigiera a la baja su propensión a la propiedad totalmente pagada y al alza su propensión a estar pagando la casa en propiedad. Al contrario, la presencia de jóvenes en la categoría otros explica la mayor presencia, corregida a la baja en el artículo, del alquiler, mientras que en las parejas con hijos dicha juventud contribuye a la mayor presencia de propietarios con pagos pendientes. La misma lógica explica lo que sucede con el año de construcción: la edad explica en parte la mayor presencia de las formas de unipersonales, monoparentales y parejas sin hijos en las viviendas más antiguas. La estructura por tamaño sólo es importante en un caso: la concentración de los hogares monoparentales en las grandes ciudades explica una parte de su propensión a vivir en ámbitos muy densos (edificios de 8+ plantas) y dejar de lado los ámbitos menos densos (edificios de 2 plantas).

En el caso de los indicadores por tamaño del municipio de residencia sólo hemos encontrado interferencias provocadas por la estructura de edad. Es decir, que puede haber una adscripción territorial diferencial en función de la edad del hogar, pero no de su estructura familiar. Por lo tanto, es la duración del hogar, quizás más precisamente, las circunstancias territoriales en el momento de formación y evolución del hogar las que regulan en parte su localización, pero no tanto la forma precisa que toma ese hogar. La interferencia de la edad se expresa sobre todo en las opciones de tenencia de los hogares en cada tipo de municipio. En los municipios rurales, la concentración de hogares de edad avanzada explica en parte que se ocupen con más frecuencia viviendas heredadas o donadas, más allá de la influencia del medio rural en sí, además de que sean de baja altura y con más de 40 años de antigüedad. En los municipios de 20 a 100 mil habitantes, la concentración de hogares jóvenes contribuye a que haya más hogares con pagos pendientes de su propiedad, mientras que la existencia de muchos hogares maduros en las grandes ciudades ha obligado a corregir a la baja el indicador estandarizado de propietarios sin pagos pendientes.

## ÍNDICE

1.- La demografía residencial: el encuentro entre población y vivienda .....	1
2.- Contexto disciplinar actual .....	2
3.- Conceptos, datos y método .....	3
4.- Resultados .....	6
5.- Síntesis y discusión .....	21
6.- Conclusiones .....	24
Bibliografía .....	27
ANEXO .....	31

## ÍNDICE DE TABLAS

1. Categoría residencial más frecuente de los hogares según características demográficas, por variable residencial.....	7
2. Situación residencial más frecuente y selectividades positivas y negativas significativas según característica demográfica por variable residencial. España, 2001 .....	22

## ÍNDICE DE FIGURAS

1. Tenencia de la vivienda por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la tenencia por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	9
2. Tenencia de la vivienda por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la tenencia por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	10
3. Tenencia de la vivienda por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada de la tenencia por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	11
4. Número de plantas del edificio por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada del número de plantas por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	12

5. Número de plantas del edificio por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada del número de plantas por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	13
6. Número de plantas del edificio por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada del número de plantas por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	14
7. Año de construcción del edificio por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada del año de construcción por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	15
8. Año de construcción del edificio por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada del año de construcción por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	16
9. Año de construcción del edificio por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada del año de construcción por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	17
10. Superficie de la vivienda por edad de la persona principal del hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la superficie por edad. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada edad respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	18
11. Superficie de la vivienda por tipo de hogar. A) Distribución relativa estandarizada de la superficie por tipo de hogar. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tipo de hogar respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	19
12. Superficie de la vivienda por tamaño del municipio de residencia. A) Distribución relativa estandarizada de la superficie por tamaño del municipio. B) Diferencias relativas estandarizadas de cada tamaño respecto del conjunto de hogares. España, 2001 .....	20