

Retrato robot del hogar español

POR BORJA VENTURA ILUSTRACIÓN MIRIAM PERSAND



DURANTE LAS LARGAS semanas de confinamiento forzoso que ha dejado la pandemia ha emergido una realidad que antes muchos no se habían planteado: importa mucho cómo es la vivienda que habitamos. No es lo mismo vivir un confinamiento en un piso compartido interior que pasarlo en un adosado o en una vivienda rural con parcela propia por la que pasear al aire libre sin pensar en los contagios.

Pero antes de la pandemia también había vida y viviendas. Las construcciones, dicen los mayores, eran además más sólidas y con mejores calidades que las obras nuevas actuales. Era la época de viviendas funcionales donde muchos tenían varios hijos que, en la mayoría de los casos, compartían cuarto durante años. Ahora suspiramos por abandonar la ciudad o, al menos, contar con espacios más humanos y amables. Pero no podemos permitirnoslo viviendo como vivimos. ¿Y cómo vivimos?

Dos de cada tres españoles (un 65% para ser exactos) vive en pisos. España es precisamente uno de los países del mundo donde más sucede, según datos de la OCDE. Y vivir en pisos suele relacionarse con dos cosas: que generalmente vivimos en un entorno más urbano que rural y que se vive en altura.

Para dimensionar esa querencia por vivir en la ciudad basta echar un vistazo a los datos del padrón: en España hay 8.131 municipios, 126 considerados ciudades, 63 de ellas con más de 100.000 habitantes y que concentran el 39,8% de la población. Por contra, apenas el 20,3% de la gente vive en pueblos de menos de 10.000 habitantes, que suman 7.371 núcleos. Dicho de otra forma, casi cuatro de cada diez españoles viven en el 0,77% de los municipios, mientras dos de cada diez lo hace repartido en el 90,6% de los pueblos.

PAREJAS, ALGUNOS HIJOS Y MUCHA SOLEDAD

Los últimos datos del INE muestran que en la España actual hay 18,7 millones de hogares en los que vivimos algo más de 47 millones de personas. La media sale a 2,5 habitantes por hogar. Y eso, teniendo en cuenta que casi cinco millones de españoles no convive con nadie, más de la mitad siendo mayores de 65 años.

Pero el hogar más común es el que forma, como mínimo, una pareja. Son algo más de diez millones de hogares, y tiene sentido en lo humano (somos criaturas afectivas, qué le vamos a hacer), pero también en lo económico: hoy en día es im-

posible asumir de forma individual el pago de una hipoteca o un alquiler para la gran mayoría. Amor sí, pero subsistencia también. En conjunto, el 76,9% de las viviendas son en propiedad (pagadas ya o no) y solo el 17,3% de alquiler (comprar es caro, pero alquilar también).

Dentro del total de hogares en los que vive una pareja, la opción más frecuente es la de aquellas que, además, tienen hijos. Es una casuística que se da en uno de cada tres casos, es decir 6,2 millones de viviendas. Pero les siguen de cerca, y creciendo, los 3,9 millones de hogares en los que viven parejas sin hijos. Eso entronca con dos realidades: primero, que mucha gente joven no quiere o no puede tener hijos; segundo, que la gente mayor tiene mayor esperanza de vida, por lo que sobrevivimos más años a que nuestros hijos abandonen el nido.

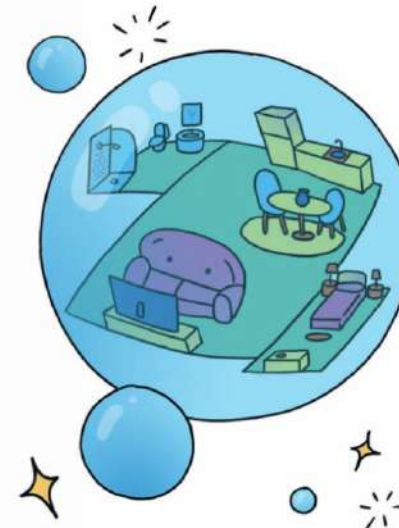
¿Y cuándo pasa eso? Mucho más tarde, de ahí que haya gente que queriendo tener hijos no pueda hacerlo finalmente. Nos emancipamos en la franja de los 25 a los 34 años. Así, más de la mitad de los jóvenes (el 55%) aún vive con sus padres cuando tienen entre los 25 y 29 años, es decir, una vez terminados los estudios superiores en caso de haberlos cursado.

Eso es causa y consecuencia de las nuevas formas de vida: nos casamos menos y más tarde, tenemos menos hijos y, si lo hacemos, es también más tarde. En eso influye el tipo de sociedad actual (aquello de la sociedad líquida de Bauman) y también el tipo de vida que vivimos: empezamos a trabajar más tarde y en peores condiciones y eso hace que muchos tengan que atrasar su reloj vital. Para algunos no tener descendencia es una opción voluntaria y para otros una situación indeseada que no pueden evitar.

FAMILIAS MÁS PEQUEÑAS NECESITAN MENOS HABITACIONES

Sea cual sea la opción vital de cada cual, hemos pasado de casarnos a los 25,5 años de media en 1979 a hacerlo a los 36,7 en 2018. Los que se casan, claro, que ya se ve que son muchos menos que antes: en 1992 hubo 217.512 enlaces por los en 167.613 de 2018, y eso a pesar de que antes solo se reconocía el matrimonio heterosexual.

Pero igual que se puede amar y convivir sin necesidad de estar casados, también se puede tener hijos sin pasar por el altar (o el juzgado), aunque también la maternidad llega más tarde: la edad media ha pasado de los 28,2 años en 1980 a los 32,2 de 2018. Y eso tiene consecuencias en la educación de los niños, también hay que decirlo.



Antes de la pandemia también había vida y viviendas. Las construcciones, dicen los mayores, eran además más sólidas y con mejores calidades que las obras nuevas actuales. Era la época de viviendas funcionales donde muchos tenían varios hijos que, en la mayoría de los casos, compartían cuarto durante años

Todo esto se traduce en un cambio en el tamaño y disposición de los hogares, aunque en las grandes cifras no se aprecia tanto esa realidad, por dos razones: primero porque en la fotografía general entran las viviendas no urbanas (más grandes); y segundo, porque en las ciudades la mayoría de la edificación vigente es de los 70, cuando las cosas aún eran como antes. Sin embargo, y quedándonos en la ciudad, el precio del metro cuadrado se ha disparado durante las últimas décadas y eso ha provocado que la vivienda media no supere los 90 metros cuadrados ni las cinco estancias (lo que dejaría tres dormitorios si quitas un salón y una cocina).

Los datos generales dicen que en 2016 el tamaño medio de las casas era de unos 144 metros cuadrados. Los datos oficiales del Gobierno recogen la mediana, más representativa en este caso, aunque están desfasados: en 2004 hablaban de 101 metros cuadrados.

Datos más actuales del mercado inmobiliario (Idealista en este caso), hablan de pisos (que no viviendas) que llegan a los 97 metros cuadrados.

Sin salir del INE, podemos ver algunos detalles adicionales como, por ejemplo, que las viviendas más frecuentes van de los 61 a los 105 metros cuadrados útiles (no construidos). Si se compara con los datos de 2013, sí hay un ligero crecimiento en los tamaños más frecuentes, aunque bajando tanto el número de hogares con entre 61 y 75 metros cuadrados (del 19,3% al 17,22%) como el de los que miden entre 76 y 90 metros cuadrados (del 27,4% al 26,7%). Mientras, crecen las opciones mayores: del 12,8% al 13,6% en hogares de entre 91 y 105 metros cuadrados y del 9,2% al 9,7% las que van de 106 a 120 metros cuadrados.

La tendencia sigue en hogares aún mayores, pero para qué darnos envidia.

Y junto al tamaño está el número de estancias. Las viviendas de un único espacio son ahora más frecuentes porque han pasado de ser el 7,5% en 2013 al 10,3% en 2020. Levantando un tabique más, las de dos estancias eran el 13,2% en 2013 y bajaron al 10,8% en 2020. Por contra, las viviendas mayores (con siete o más estancias) crecen, pasando de la franja del 12-13% a la del 13-15%. Se entiende por 'estancia' cualquier espacio cerrado de la casa de al menos cuatro metros cuadrados, excluyendo baños, vestíbulos y pasillos. Vaya, dormitorios, despachos, salones, cocinas o galerías cerradas.

HINCHANDO LA BURBUJA (OTRA VEZ)

Ya no somos como éramos ni el concepto de familia es como el antes, aunque sí nos empeñamos en repetir algunas cosas del pasado. Por ejemplo, el factor económico que ayuda a entender el profundo cambio que notamos: la vivienda, siendo algo necesario, es uno de los objetos de negocio más rentables del mercado.

Según datos del sector, que son algo diferentes a los oficiales (de nuevo, en Idealista), el precio del metro cuadrado está casi como cuando el bum inmobiliario: el máximo de 2007 fue de 2.053 euros por metro cuadrado y ya estamos en los 1.814, subiendo sin parar desde el mínimo de 1.455 que se marcó a finales de 2014. Y eso a pesar de que, pese al aumento de ventas, sigue habiendo *stock*: según datos oficiales, en 2003 queda casi medio millón de viviendas nuevas no absorbidas. Es verdad que desde 2010 ha ido reduciéndose esa bolsa, pero estamos lejos de las 195.184 de 2005, antes de que todo estallara.

Y conforme aumenta la demanda aumenta el precio. Según datos oficiales del Estado, entre 2004 y 2007 se alcanzaron picos trimestrales de casi un cuarto de millón de compraventas, sumando más de 900.000 anuales en 2005 y 2006. Pero ay, llegó el estallido de la burbuja. El descenso fue progresivo durante tres años hasta tocar suelo: hasta 2014 ningún año se vendieron más de 300.000 inmuebles, con mínimos de 80.000 transacciones trimestrales, seis veces menos que antes. Por algo bajaba el precio.

Con la recuperación económica vino también la inmobiliaria. Para 2017 ya se vendían más de medio millón al año, racha que siguió hasta el estallido de la pandemia. En el segundo trimestre de 2021 se rozaron las 180.000 compraventas. Y justo tras la pandemia, disparadas las herencias, los datos provisionales de todo el año volvieron a superar el medio millón anual, marcando el máximo de 14 años.

Así nos ha pillado la vuelta a la incertidumbre por una escalada bélica mundial, entretenidos hinchando una nueva burbuja justo tras recuperarnos de la crisis que dejó la anterior. Con el precio de todo disparado, el futuro es una incógnita. Lo cual, la verdad, tampoco es una novedad últimamente. Como tampoco nuestra capacidad de hacer negocio con nuestras necesidades habitacionales: quizá en lugar de buscar casas con terraza acabamos interesados por casas con refugios subterráneos. Nunca se sabe cuándo será el apocalipsis definitivo. Con la que cae, casi mejor quedarse en casita, aunque sea pequeña e interior.



Ya no somos como éramos ni el concepto de familia es como el antes, aunque sí nos empeñamos en repetir algunas cosas del pasado. Por ejemplo, el factor económico que ayuda a entender el profundo cambio que notamos: la vivienda, siendo algo necesario, es uno de los objetos de negocio más rentables del mercado

La ZITY es tuya

Los mejores planes en Madrid que no te habían contado.



Descárgate la App y empieza a moverte por Madrid con **5€ GRATIS.**

Código: PLANESZITY

Código válido para nuevas altas hasta 30/12/22

