

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LV, Nº 215, primavera 2023

Págs. 61-76

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2023.215.4>

CC BY-NC-ND



El imposible acceso a la vivienda en Madrid: cuando los precios superan a las rentas

Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ ⁽¹⁾Lucas ÁLVAREZ-DEL-VALLE ⁽²⁾Cristina FERNÁNDEZ-RAMÍREZ ⁽³⁾Agustín HERNÁNDEZ-AJA ⁽⁴⁾⁽¹⁾ ⁽³⁾ Arquitecto/a. Investigador/a y profesor/a asociado⁽²⁾ Arquitecto. Investigador⁽⁴⁾ Dr. Arquitecto. Catedrático⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Madrid

Resumen: La polarización socioeconómica en la ciudad de Madrid no ha hecho más que intensificarse en los últimos años, condicionada especialmente por los espacios residenciales. El acceso a la vivienda supone uno de los mayores esfuerzos en renta de sus habitantes y se ve condicionado por una estructura urbana muy segregada, la escasez de vivienda pública, y el predominio del mercado libre. El artículo analiza las rentas de los habitantes y los precios de vivienda por distritos de la ciudad, visibilizando los desfases existentes, que han provocado una segregación socioespacial creciente, y discute sobre las posibilidades municipales de intervención en el mercado residencial para paliar estos desequilibrios en el contexto del debate iniciado a partir de 2015 con la llegada de los conocidos como “ayuntamientos del cambio”.

Palabras clave: Vivienda social; Renta; Acceso a la vivienda; Precios de vivienda; Segregación urbana.

Recibido: 20.02.2022; Revisado: 15.08.2022

Correo electrónico (1): ivan.rsuarez@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9139-0280>

Correo electrónico (2): lucas.alvarez@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4956-4547>

Correo electrónico (3): cristina.fernandez@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2799-1177>

Correo electrónico (4): agustin.hernandez@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4485-058X>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original

Este artículo es resultado del trabajo realizado en el marco del convenio de colaboración desarrollado durante el año 2018 entre la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) y la Universidad Politécnica de Madrid, para la elaboración de un Estudio sobre la gestión de la vivienda en el Ayuntamiento de Madrid (HERNÁNDEZ AJA, A. & al., 2018).

The impossible access to housing in Madrid: when prices are higher than income

Abstract: The socio-economic polarization in Madrid city has only intensified in recent years, especially conditioned by residential areas. Access to housing is one of the greatest income efforts of its inhabitants and is conditioned by a very segregated distribution, the scarcity of public housing, and the predominance of the free market. The article analyzes the incomes of the inhabitants and the prices of housing by districts of the city, making visible the existing gaps, which have caused a growing socio-spatial segregation, and discusses the possibilities of municipal intervention in the residential market to alleviate these imbalances in the context of the debate that began in 2015 with the arrival of the so-called “city councils of change”.

Keywords: Social housing; Rent; Access to housing; Housing prices; Urban segregation.

1. Introducción

Tras las elecciones municipales de 2015 en España y la llegada al gobierno de muchas de las grandes ciudades españolas de los denominados “ayuntamientos del cambio” (JANOSCHKA & MOTA CONSEJERO, 2018), se inició un debate sobre el marco de responsabilidad y posibilidades de los ayuntamientos para la consecución del Derecho a la Vivienda que se encontraba en entredicho. ¿Cómo conseguir que las rentas de la ciudadanía fuesen suficientes para acceder a una vivienda? ¿Pueden los ayuntamientos desarrollar una política eficaz para intervenir en un mercado fuertemente financiarizado y dejado en manos privadas durante décadas? En este artículo se analiza la situación en la ciudad de Madrid en 2018, los precios de las viviendas y las rentas de los hogares, así como el alcance de la política municipal para hacer frente a la situación heredada y resolver la demanda de vivienda allí donde se habita.

El texto se organiza en tres partes y un bloque dedicado a las conclusiones. En la primera parte se realiza una panorámica general de la situación del parque residencial y de las necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid, desagregando el análisis por grupos sociales y por distritos.

En la parte central del artículo, se territorializa el contraste entre el precio de la vivienda y la capacidad de acceso en función de su renta y por distritos, relacionando la oferta de vivienda, en precios, y la capacidad de la ciudadanía para acomodarse a ella en un contexto en el que el acceso se ve condicionado por los mecanismos de financiación. Este análisis se realiza mediante un estudio del mercado de precios, tanto de renta como de alquiler, desagregado por distritos, y se compara con la renta disponible de los

habitantes de estos distritos, desagregada por secciones censales. Los resultados se presentan para tres distritos representativos que dan cuenta de la diversidad de situaciones presentes en la ciudad.

En la última parte se analiza la política desarrollada por el gobierno municipal en la denominada legislatura del cambio (2015-2019) a la luz de los desequilibrios territoriales y sociales puestos de manifiesto por la capacidad de acceso a la vivienda.

Por último, las conclusiones enfatizan las limitaciones de la acción municipal para dar respuesta al problema de la vivienda, en vista de las desigualdades territoriales existentes y las limitadas capacidades municipales y apuntan algunas líneas de acción municipal prioritarias para la consecución del Derecho a la Vivienda.

2. Parque residencial y necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid

2.1. Los contrastes y desequilibrios del parque residencial

La ciudad de Madrid debe ser entendida como un sistema de elevada complejidad que organiza a la población en función de sus rentas en localizaciones espaciales concretas. La evolución propia de este proceso, sin mayor mediación que las rentas y el mercado de precios, tiende a la homogeneización y simplificación de las diversas zonas de la ciudad, organizadas por rentas, incrementando la desigualdad intraurbana. En las ciudades españolas, esta dinámica se ha producido de forma continuada durante

las últimas décadas, independientemente de las coyunturas políticas y económicas, en un doble proceso de incremento y concentración espacial de la población vulnerable (RODRÍGUEZ-SUÁREZ & al., 2021, LEAL-MALDONADO & MARTÍNEZ-DEL OLMO, 2021, DOMÍNGUEZ-PÉREZ, LEAL-MALDONADO & BARAÑANO-CID, 2021).

De este modo, existen diversas realidades dentro de la ciudad, que en el caso de Madrid (FIG. 4) se configuran espacialmente en tres grandes áreas: la Almendra Central, la Periferia Norte y la Periferia Sur, con características diferenciadas en las distintas variables que puedan considerarse -del parque residencial existente, de la población residente, de los precios y del mercado inmobiliario o de la influencia de nuevos fenómenos, como la denominada “economía colaborativa” que se traduce en la aparición creciente de viviendas de uso turístico-. En la FIG. 1 y en la FIG. 2 se resumen las variables correspondientes a la población, las condiciones del parque residencial, las rentas disponibles y precios del mercado inmobiliario.

La **Almendra Central (AC)**, es la parte central de la ciudad, situada al interior a la vía de circunvalación M-30, formada por los distritos

de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí. Es un espacio privilegiado en el que las rentas medias y bajas cada vez tienen menores posibilidades de acceso a la vivienda, y que se encuentra sometido a dinámicas inmobiliarias entre las que destacan en los últimos años los procesos de, gentrificación, turistificación (GIL & SEQUERA, 2018, CRESPI-VALLBONA & DOMÍNGUEZ-PÉREZ, 2021) y la canalización de flujos financieros internacionales en inversiones inmobiliarias. La Almendra Central es el espacio de gran diversidad inmobiliaria, en el que las diferencias internas resultan más acusadas, con una horquilla de rentas de los hogares que van de un máximo de 60 948 €/hogar en el distrito de Chamartín a un mínimo de 31 378 €/hogar en el distrito Centro. Esta diversidad se traduce en una polarización muy acusada del parque residencial existente, con la mayor concentración de viviendas pequeñas (12,54% viviendas de 1 dormitorio) y grandes (21,01% viviendas de 4 o más dormitorios) de la ciudad; de viviendas en alquiler (26,70%), de viviendas vacías (11,22%) y de viviendas principales con problemas de conservación (5,75%).

POBLACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE RESIDENCIAL	AC		PN		PS		TOTAL ciudad de Madrid	
	Almendra central		Periferia norte		Periferia sur			
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Población	980 823	30,82	795 526	25,00	1 405 826	44,18	3 182 175	100,00
Hogares	424 082	33,49	303 883	24,00	538 233	42,51	1 266 198	100,00
Tamaño medio hogar	2,31		2,62		2,61		2,51	
Viviendas familiares	535 285	34,96	351 425	22,95	644 240	42,08	1 530 950	100,00
Viviendas principales	443 895	82,93	314 150	89,39	561 480	87,31	1 320 525	86,26
Pequeñas (1 dormitorio)	55 665	12,54	20 120	6,4	33 250	5,91	109 035	8,26
Grandes (4 ó + dormitorios)	93 260	21,01	61 350	19,53	58 615	10,42	213 225	16,15
Con problemas de conservación	25 535	5,75	8080	2,57	30 265	5,38	63 880	4,84
Viviendas vacías	60 065	11,22	26 825	7,63	66 205	10,28	153 095	10,00
Con problemas de conservación	6795	11,31	1200	4,47	7830	11,83	15 825	10,34
Viviendas en alquiler	118 520	26,7	57 100	18,18	88 515	15,74	264 135	20,00
Con problemas de conservación	10 270	8,67	2035	3,56	8005	9,04	20 310	7,69
Viviendas con pagos pendientes	99 170	22,34	89 715	28,56	180 960	32,17	369 845	28,01

* Destacados máximos (rojo) y mínimos (verde) para cada variable.

FIG. 1./ Población y características del parque residencial por áreas de la ciudad de Madrid

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo 2011 (vivienda) y Padrón 2017 (población)

La **Periferia Norte (PN)**, el arco norte de la ciudad formado por las vías de acceso A2 y la A5 que incluye los distritos Moncloa-Aravaca, Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Ciudad Lineal y Barajas, concentra las rentas medias y altas, la menor renta del ámbito es la mayor de las tres áreas, 36 833 €/hogar en el distrito de Ciudad Lineal. Es el área con menor población (25% de la población y 24% de los hogares) y en la que el parque residencial es de mayor calidad, con menor presencia de viviendas vacías (7,63%), y la menor la tasa de viviendas con problemas de conservación de la ciudad, tanto para las principales (2,57%), como para las alquiladas (3,56%) y las vacías (4,47%).

Por su parte, la **Periferia Sur (PS)**, comprende el arco exterior de la ciudad localizado al sur de las vías de acceso A2 y A5, incluye los distritos de Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz, Villaverde, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas Canillejas. Aloja a casi la mitad de la población (44,2%), de los hogares (42,5%) y de las viviendas (42,1%) de la ciudad. En ella se concentran la mayor parte de las clases populares, con las rentas más bajas y el parque residencial más barato, y con los menores contrastes entre máximo y mínimo, tanto en renta como en precios. En esta área, un porcentaje significativo de la población alojada en alquiler lo hace en viviendas con problemas de conservación (9,04%)

y las viviendas vacías son las que se encuentran en peor estado de la ciudad (11,83% con problemas de conservación). Es el área en la que existe un mayor número de hogares hipotecados (32,17%).

Estas tres áreas responden a lógicas propias y diferenciadas y, por tanto, las políticas públicas de vivienda que se aborden en ellas deberían atenderlas para lograr corregir la desigualdad creciente generada por las dinámicas inmobiliarias que se desarrollan en la ciudad de Madrid.

2.2. La diversidad y amplitud de necesidades de vivienda

Las necesidades de vivienda en la ciudad de Madrid pueden segmentarse en tres tipos de demanda (Fig. 3):

- Alojamientos transitorios para responder a situaciones de emergencia habitacional.
- Viviendas adicionales al parque existente para acoger el crecimiento vegetativo o realojar hogares en alojamientos inadecuados.
- Mejoras en el parque residencial existente para adecuar sus prestaciones a las exigencias actuales.

RENTAS Y PRECIOS	AC	PN	PS	Horquilla (máx-mín)
	Almendra central	Periferia norte	Periferia sur	
Renta neta disponible hogares (€/hogar)				
Máximo (€/hogar)	60 948	56 444	34 753	26 195
Mínimo (€/hogar)	31 378	36 833	24 688	11 145
Horquilla (máx-mín)	29 570	19 611	10 065	-
Precio medio alquiler (€/m²)				
Máximo (€/m ²)	22,3	17,0	13,8	8,5
Mínimo (€/m ²)	15,0	12,7	10,0	5,0
Horquilla (máx-mín)	7,3	4,3	3,8	-
Precio medio compra (€/m²)				
Máximo (€/m ²)	6542	4751	3159	3383
Mínimo (€/m ²)	4218	3350	2202	2016
Horquilla (máx-mín)	2324	1401	957	-

* Destacados máximos (rojo) y mínimos (verde) para cada variable.

FIG. 2./ Rentas disponibles por hogar y precios de vivienda en venta y alquiler. Máximos y mínimos por zonas de la ciudad de Madrid

Fuente: Elaboración propia a partir de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística y del portal inmobiliario Idealista.com (primer trimestre de 2018)

Las políticas para hacer frente a estas demandas son múltiples: las dos primeras deberán suplirse con unidades de alojamiento nuevas o procedentes de la puesta en carga del parque no utilizado para usos residenciales (con o sin rehabilitación); el tercer tipo de demanda deberá satisfacerse mediante políticas de rehabilitación.

	Nº viviendas
A Alojamiento transitorio para emergencia habitacional	
Demanda por exclusión severa (sin hogar, chabolismo, asentamientos)	?*
Demanda por exclusión grave	
Lanzamientos (promedio 2013-2017)	3 884/año
Inmigración irregular	?*
Refugiados	?*
B Viviendas adicionales al parque principal existente	
Nuevos hogares por crecimiento vegetativo y migraciones 2018-2027	101 696
Demanda por alojamiento inadecuado	
Hogares hacinados (<10m ² Su/hab)	31 725
Infravivienda. Sin inodoro y/o ducha	10 745
Infravivienda. <30m ²	13 995
C Mejoras en el parque existente	
Con carencias de conservación (Ruinoso + Malo + Deficiente)	81 920
Con carencias de accesibilidad (4 o más plantas sin ascensor)	386 470
Con carencias de conservación y accesibilidad simultáneamente	44 795
Con déficits de eficiencia energética	
Anteriores a 1980 (NBE, Normas Básicas de la Edificación)	1 061 825
1981-2007 (CTE, Código Técnico de la Edificación)	404 375

*Los interrogantes en rojo señalan la falta de disponibilidad de datos de demanda de alojamientos transitorios de varios tipos

Fig. 3./ **Estimación de las necesidades de vivienda en el Ayuntamiento de Madrid**

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Vivienda 2011, Padrón Municipal de Habitantes 2017, Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales del Consejo General del Poder Judicial y Estadística del Ayuntamiento de Madrid 2018

Respecto a la demanda de alojamientos transitorios para responder a situaciones de emergencia habitacional, un problema importante es la dificultad para conocer la magnitud de los requerimientos de emergencia. La ausencia de datos estadísticos fiables sobre las situaciones de emergencia habitacional es especialmente grave, no existen datos que permitan estimar las necesidades de alojamientos para población en exclusión severa (sinhogarismo, chabolismo o asentamientos), ni de las situaciones de exclusión grave derivadas de la inmigración irregular o de la afluencia de refugiados. Tan sólo se dispone de una aproximación a la magnitud de los hogares en situación de desahucio o lanzamiento hipotecario. En cuanto a estos últimos, si bien al inicio de la crisis inmobiliaria los más numerosos eran los segundos, en los últimos años estos se han reducido significativamente y han aumentado exponencialmente los desahucios de viviendas arrendadas, que suponen en el periodo 2013-2017 el 76,16% del total (CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, 2018). Dato que podemos entender que mantendrá su peso dada la información presente en la Encuesta de Condiciones de Vida de 2021 (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE, 2021) que, para la ciudad de Madrid, muestra una tendencia creciente de hogares en régimen de alquiler.

En cuanto a la necesidad de producción de nuevas viviendas, bien sea mediante nueva construcción, rehabilitación o puesta en carga del parque residencial vacante, las necesidades más cuantiosas se derivan del crecimiento vegetativo. Según las proyecciones del Ayuntamiento de Madrid, calculadas desagregando los datos por tamaño del hogar para los periodos 2018-2023 y 2023-2027, se preveía un incremento de 101 000 hogares en 10 años. Sin embargo, este crecimiento tendría una distribución desigual en lo que se refiere a la composición de los hogares, con reducciones en los hogares de mayor número de miembros (de 5 o más personas), crecimientos modestos en los de 4 personas, e incrementos muy importantes en los más pequeños, unipersonales y de 2 personas.

El análisis del Censo de Población y Vivienda de 2011 nos permite hacer una descripción sobre las condiciones de la vivienda en la ciudad de Madrid. Existe un 2,5% del total de los hogares con hacinamiento severo (menos de 10 m² por habitante). Mientras que los hogares infraocupados,

con más de 90 m² por habitante, suponían en 2011, un 5,5% del total. En cuanto a las situaciones de infravivienda por carencia de dotaciones básicas, existían en ese año en Madrid 10 745 viviendas principales sin inodoro y/o ducha. Además, 13 995 viviendas tenían superficies inferiores a 30 m², por lo que es de esperar que un número significativo de ellas incumplan las condiciones de vivienda mínima establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Madrid (AYUNTAMIENTO DE MADRID, 1997).

El último grupo de demanda sería el de la necesidad de rehabilitación del parque residencial existente por inadecuación a las exigencias actuales. Nos encontramos con que el parque residencial de Madrid tiene problemas de calidad, no en vano, solo un 48,2% afirma en la Encuesta de Condiciones de Vida de 2021 (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE, 2021) para la ciudad de Madrid no tener ningún problema referido a las condiciones de la vivienda y su entorno. En 2011, según datos del censo, existían 368 000 viviendas familiares de 4 o más plantas sin ascensor (el 25,24% del total), de las cuales 328 000 eran viviendas principales y 45 000 se encontraban vacías; 81 000 viviendas presentaban problemas de conservación (el 5,42% del total), de las cuales 63 000 eran viviendas principales y 15 000 se encontraban desocupadas; y 44 000 viviendas presentaban carencias de ambos tipos simultáneamente lo que suponía el 2,93% del total.

Además, hay que considerar las dificultades que nos presenta la Encuesta de Condiciones de Vida de 2021 (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, INE, 2021) para la ciudad de Madrid, donde un 12,8% de los encuestados afirma haber tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal en los últimos 12 meses, incluida la hipoteca o el alquiler. Este porcentaje llega al 24% en el grupo de edad entre los 16 y 29 años; superando el 35% en personas paradas, el 41,5% en población extranjera no comunitaria y mostrándose directamente proporcional a la renta del hogar, superando el 44% en el primer decil. En un contexto más amplio vemos como la ciudad de Madrid presenta una carencia material por pago de vivienda ligeramente superior tanto a la Comunidad (12%) como a la media española (12,6%). Todo ello ligado a que el pago por vivienda, ya sea en alquiler o propiedad, es la mayor partida de los presupuestos familiares, siendo, para la ciudad

de Madrid en 2020 el 41% del total, dato en ascenso desde el 29,4% de 2006, podemos afirmar que nos encontramos en una situación de gran dificultad.

Existen otras fuentes estadísticas que permiten estimar el ritmo de construcción y rehabilitación del parque inmobiliario, como puede ser las Estadísticas de Licencias de Obras (MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, MITMA, 2022a) y de Visados de los Colegios de Aparejadores (MITMA, 2022b), o sobre las necesidades de rehabilitación del parque, como los datos ofrecidos por la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (MITMA, 2020a). Estas fuentes permiten trazar una panorámica macro de las necesidades de vivienda, pero no ofrecen datos desagregados a nivel municipal o inframunicipal. Este hecho dificulta su utilización para el diseño de políticas públicas locales, que deberán tener en cuenta necesariamente las crecientes desigualdades intraurbanas, como se pone de manifiesto en el análisis de mercado y rentas que se presenta a continuación.

3. Análisis de mercado y capacidad de acceso a la vivienda

3.1. Rentas y precios. Fuentes de datos y metodología de análisis

Vistas las diferencias en el parque inmobiliario madrileño y su evidente polarización territorial, va a ser el análisis del mercado el que nos permita poner en relación la capacidad de acceso, con la oferta de vivienda en venta y alquiler y nos muestre las grandes dificultades existentes en la ciudad de Madrid.

Para ello se han estudiado tanto el valor unitario medio para cada distrito en euros por metro cuadrado (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, 2011) de una vivienda tipo con características estándar (dos dormitorios, edificio colectivo, segunda mano, en buen estado y accesible) como el valor mínimo representativo del rango inferior de la oferta del distrito, obtenido a partir de la media de las diez ofertas de precio absoluto menor que cumplen por un lado los requisitos establecidos para el patrón tipo y por otro, tengan un mínimo de 45 m², (requisito para no

considerar la vivienda como hacinada). El estudio de mercado se elaboró a partir de muestras obtenidas del portal inmobiliario Idealista (www.idealista.com) en el primer trimestre de 2018.

Los datos de renta fueron obtenidos de la distribución de frecuencias de renta de los datos ofrecidos por URBAN AUDIT de 2014, facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) al Ayuntamiento de Madrid, fruto de la colaboración que el INE realiza con la Agencia Tributaria para la explotación de datos tributarios con fines estadísticos (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, 2014). Estos datos permiten disponer de los valores medios de renta neta de cada sección censal, que se ofrecen según unos rangos ya establecidos, divididos en deciles.

Por otro lado, y para poder comparar los datos con la política de vivienda pública del Ayuntamiento de Madrid, desarrollada por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) los datos de renta se transforman al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) ponderado por la unidad familiar, como medida económica para la concesión de ayudas (Reglamento Adjudicación de viviendas EMVS, Junta General de la EMSV, 2018). El IPREM se utiliza en España como referencia del nivel de renta para determinar el acceso y cuantía de determinadas prestaciones, beneficios y servicios públicos, y fue regulado mediante el Real Decreto-Ley 3/2004 (Jefatura del Estado, 2004). Para este estudio, los datos de renta de URBAN AUDIT habrán de ser convertidos en su equivalencia en IPREM (686,22 € al mes para la Comunidad de Madrid en 2018), teniendo en cuenta para ello la hipótesis personal y fiscal que hemos definido y que se concreta en una familia de tres miembros con un menor a cargo, cotizante casado/a de 35 años (cónyuge sin rentas) y con un contrato laboral general. Esta conversión, nos permitirá establecer comparativas con los módulos de oferta de vivienda protegida (FIG. 4) y evaluar el grado de cobertura de la vivienda municipal respecto a la renta real de la ciudad. La EMVS cuenta con cobertura efectiva de rentas hasta 2,5 veces el IPREM, aunque su Reglamento permite una cobertura hasta 3,5 veces el indicador. La normativa de la Comunidad de Madrid establece la cobertura máxima en 5,5 veces el IPREM.

Una vez obtenidos y tratados los datos tanto de renta familiar como los ofertados por el mercado

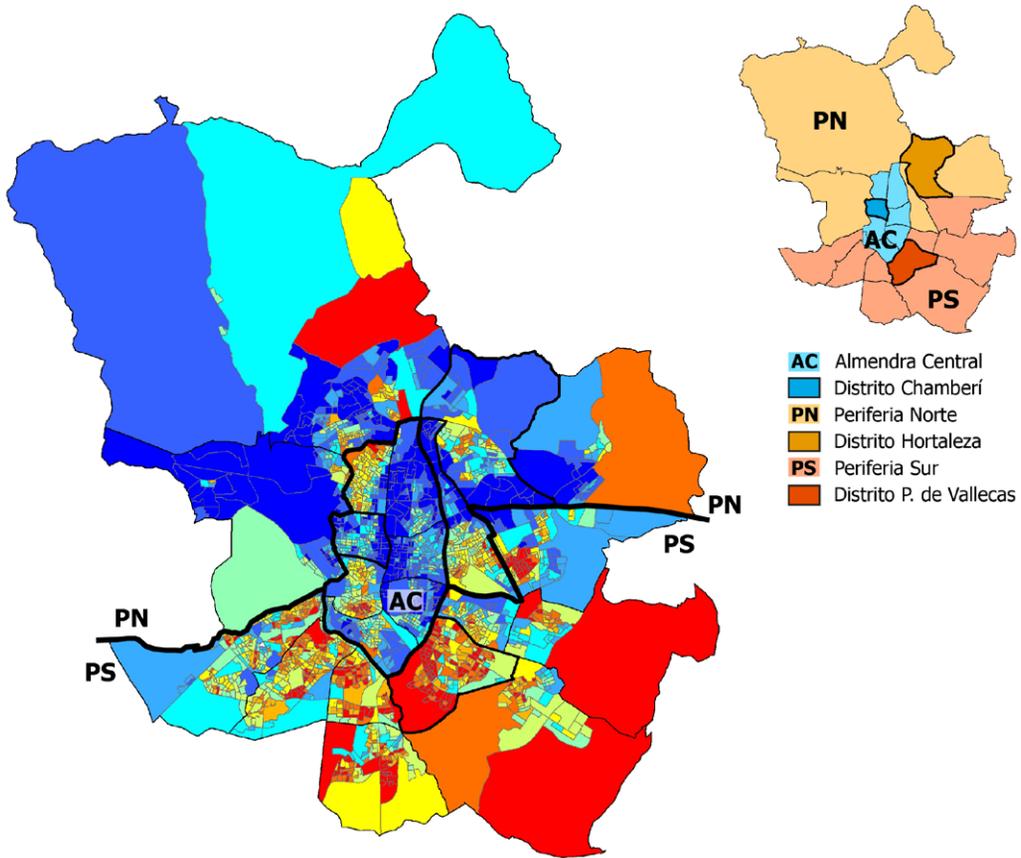
inmobiliario, la capacidad de acceso al mercado de vivienda se evaluará mediante la comparación entre la renta existente y la renta de acceso, empleando para el establecimiento de la renta existente, la ofrecida por el Ayuntamiento de Madrid elaborada a partir del proyecto URBAN AUDIT del INE; y la renta de acceso, aquella compuesta bajo la premisa de que la vivienda no suponga una inversión superior al 30% de la renta total familiar.

Para el cálculo de la renta necesaria se ha tenido en cuenta tanto el precio total medio de acceso, que se compondrá con el valor unitario medio (€/m²) y la superficie media del distrito y el precio total mínimo de acceso, compuesto a partir del promedio de los valores mínimos obtenidos en el mercado que nos posibilitan analizar la franja más accesible.

En el caso del acceso en régimen de propiedad, se han estudiado la renta necesaria entendiendo la existencia de una hipoteca, que será simulada en condiciones de aportación inicial mínima del 29% (20% + gastos), plazo de devolución de 20 años y tipo de interés fijo (Tipo de Interés Nominal 2%). A partir de estos datos, se ha podido calcular la inversión anual y en consecuencia la renta anual necesaria para acceder a la vivienda en cada uno de los veintinueve distritos de la ciudad de Madrid.

Por otro lado, y para poder evaluar qué situación expresa la existencia de una renta total de acceso al mercado en un territorio específico, se ha elaborado un estudio de las curvas de frecuencia de renta neta media existente por sección censal, expresadas en porcentajes, de cada uno de los distritos. Estos datos serán confrontados en un gráfico tipo (FIG. 5) que contará con:

- La frecuencia de la renta neta media existente. El eje de las abscisas mostrará los tramos de renta media ofrecidos por URBAN AUDIT, convertidos en IPREM.
- La renta de acceso al mercado (línea de media en color rojo y de mínima en color verde), expresada en IPREM. Lo que nos permitirá ubicar dentro del gráfico de frecuencias de rentas netas existentes, el intervalo a partir del cual existe teóricamente capacidad de acceso al mercado de vivienda. Adicionalmente, en el caso de acceso en propiedad, la renta mínima de acceso al mercado será corregida eliminando la aportación inicial del 29% que, establecida de un modo generalizado por las instituciones financieras españolas, supone la primera barrera de acceso.



DECIL	RENTA BRUTA	BASE IMPONIBLE GENERAL	RENTA NETA	IPREM
1	Hasta 26.690 €	22.343,20	Hasta 21.215 €	Hasta 2,3
2	26.690 - 29.625 €	25.091,80	21.215 - 23.140 €	2,3 - 2,6
3	29.625 - 32.915 €	28.172,90	23.140 - 25.295 €	2,6 - 2,9
4	32.915 - 36.676 €	31.695,10	25.295 - 27.760 €	2,9 - 3,3
5	36.676 - 41.895 €	36.582,70	27.760 - 31.040 €	3,3 - 3,8
6	41.895 - 48.299 €	42.788,70	31.040 - 34.950 €	3,8 - 4,5
7	48.299 - 55.923 €	50.412,60	34.950 - 39.755 €	4,5 - 5,2
8	55.923 - 66.520 €	61.009,60	39.755 - 46.300 €	5,2 - 6,4
9	66.520 - 88.497 €	82.986,60	46.300 - 58.390 €	6,4 - 8,6
10	Más de 88.497 €		Más de 58.390 €	Más de 8,6

FIG. 4./ Renta e IPREM por sección censal

Fuente: Elaboración propia a partir de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística

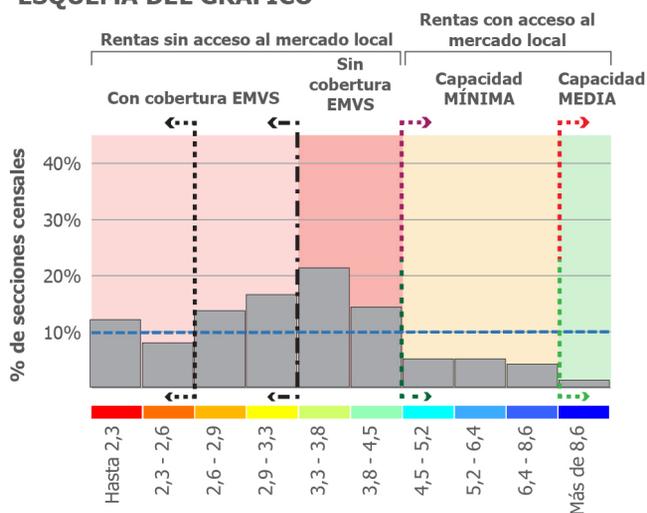
- La renta, también expresada en IPREM, con cobertura en el acceso al mercado de vivienda según el Reglamento de la EMVS (3,5 IPREM), al que se ha añadido la considerada como cobertura efectiva (2,5 IPREM). Estos datos nos muestran las rentas cuyo acceso está cubierto por la normativa municipal como autonómica.

Dentro de la cobertura efectiva actual de la EMVS, se encuentran los dos primeros deciles de renta de la ciudad. No obstante, su Reglamento permite llegar hasta el cuarto decil municipal. Si lo cruzamos con las rentas de acceso al mercado de la vivienda para

toda la ciudad de Madrid, bien en venta o bien en alquiler, podemos comprobar que dejan 9 deciles, es decir, al 90% de la población, sin acceso a ese precio medio.

Sin embargo, la realidad es muy diferente según las zonas de la ciudad o los distritos. Por ello se optó por incluir las rentas mínimas de acceso a la vivienda en los distritos. En cuanto al acceso al mercado en alquiler, los distritos de menor renta de la Periferia Sur marcarían el precio de alquiler más bajo de la ciudad (a partir del quinto decil) y también el de venta (a partir del cuarto decil en Puente de Vallecas), justo donde termina la cobertura posible de la EMVS. Este comportamiento

ESQUEMA DEL GRÁFICO



IPREM medio según los deciles de renta media de URBAN AUDIT

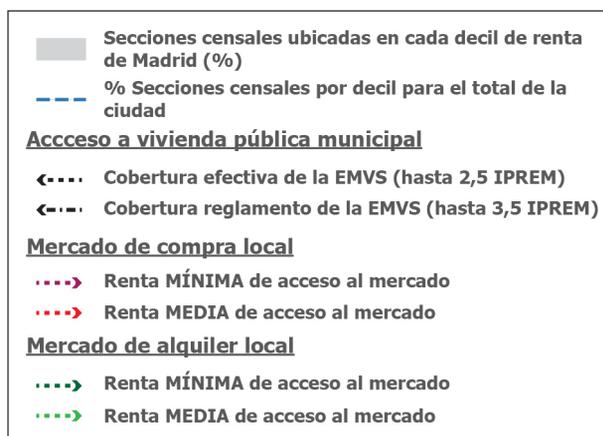


Fig. 5./ Gráfico tipo de análisis del acceso al mercado de vivienda

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística y del portal inmobiliario Idealista.com

explica los movimientos dentro de la ciudad, muchas familias no pueden permitirse acceder a la vivienda en su propio distrito, por lo que se mueven a otro si les es accesible. De igual manera hay que reseñar que en la fecha de realización del estudio de mercado nos encontramos muchos distritos en los que el esfuerzo de compra de vivienda era menor, a pesar de las barreras de acceso a la financiación, que el esfuerzo para acceder a una vivienda de alquiler.

3.2. Resultados

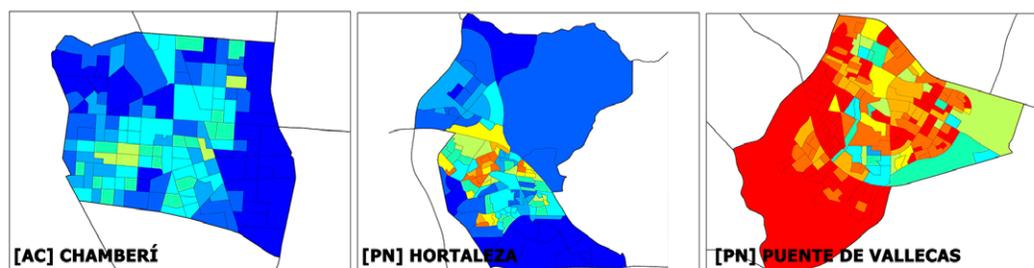
La ciudad de Madrid cuenta con un desigual ajuste del mercado entre distritos y áreas, fácilmente ejemplificable con la comparación de tres distritos (Figs. 6,7 y 8): **Chamberí** como distrito representativo de la Almendra Central (AC); **Hortaleza**, perteneciente a la Periferia al Norte (PN) y **Puente de Vallecas**, perteneciente a la Periferia Sur (PS).

De la Almendra Central se ha elegido **Chamberí** puesto que representa de forma bastante fiel el comportamiento de los distritos de esta zona, con las rentas acumuladas hacia los 5 últimos deciles.

Este distrito no tiene valores dentro de los cuatro primeros deciles municipales, es decir, por debajo de los 3,5 IPREM que cubre el mandato de la EMVS, aunque las rentas de los deciles 5 y 6 dejarían a cerca de un equivalente del 20% de la población fuera del acceso mínimo al alquiler, a los que habría que sumar el equivalente al 25% de secciones censales incluidas en el decil 7, que no alcanzarían la renta mínima para el acceso a compra de la vivienda.

Para la Periferia Norte, se ha escogido el distrito de **Hortaleza**, que cuenta con una estructura de población y precios similar a otros distritos de la zona como Fuencarral-El Pardo o Ciudad Lineal. Con un reparto homogéneo de las rentas, cercano al promedio de la ciudad, aunque sin secciones censales en el primer decil municipal. Quedarían fuera del acceso a compra a partir del quinto decil de renta (7,5 % de las secciones censales) y el quinto y sexto (18,5 %) fuera del acceso mínimo en alquiler. ambos por encima del límite de 3,5 IPREM de la cobertura municipal.

Por último, para la Periferia Sur, se ha escogido el distrito de **Puente de Vallecas**, uno de los distritos con los precios más bajos y la



Deciles de renta	Renta Bruta (€)	Base imponible general (€)	Renta Neta (€)	IPREM	Frecuencia de Renta Neta en Secciones Censales (%)		
					Chamberí	Hortaleza	Puente de Vallecas
1	Hasta 26.690	22.343,20	Hasta 21.215	Hasta 2,3	0,00	0,00	44,07
2	26.690 – 29.625	25.091,80	21.215 - 23.140	2,3 - 2,6	0,00	10,92	23,73
3	29.625 – 32.915	28.172,90	23.140 - 25.295	2,6 - 2,9	0,00	3,36	12,99
4	32.915 – 36.676	31.695,10	25.295 – 27.760	2,9 - 3,3	0,00	10,92	4,52
5	36.676 – 41.895	36.582,70	27.760 - 31.040	3,3 - 3,8	4,03	7,56	5,08
6	41.895 – 48.299	42.788,70	31.040 - 34.950	3,8 - 4,5	13,71	10,92	3,95
7	48.299 – 55.923	50.412,60	34.950 - 39.755	4,5 - 5,2	24,19	14,29	5,08
8	55.923 – 66.520	61.009,60	39.755 - 46.300	5,2 - 6,4	16,13	11,76	0,56
9	66.520 – 88.497	82.986,60	46.300 - 58.390	6,4 - 8,6	20,16	17,65	0,00
10	Más de 88.497		Más de 58.390	Más de	21,77	12,61	0,00
					100,00	100,00	100,00

Fig. 6./ Porcentaje de frecuencia de Renta Neta en secciones censales de los tres distritos

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística

VENTA (Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible)								
			Precio m ²	Precio total	Aportación inicial necesaria	Hipoteca tipo fijo		Renta neta anual necesaria
						Mensual	Anual	
[AC]	Chamberí	Valor Medio	5868 €	541 203 €	157 239 €	2165 €	25 980 €	86 600 €
		Valor Mínimo	-	237 767 €	68 952 €	1305 €	15 660 €	51 200 €
[PN]	Hortaleza	Valor Medio	3984 €	360 552 €	104 560 €	1445 €	17 340 €	57 800 €
		Valor Mínimo	-	178 800 €	51 852 €	985 €	11 820 €	39 400 €
[PS]	Puente de Vallecas	Valor Medio	2275 €	158 249 €	45 892 €	639 €	7668 €	25 560 €
		Valor Mínimo	-	96 111 €	27 872 €	536 €	6432 €	21 440 €

ALQUILER (Vivienda de segunda mano en edificio colectivo, en buen estado y accesible)							
			Precio m ² mensual	Renta Alquiler		Renta neta anual necesaria	
				Mensual	Anual		
[AC]	Chamberí	Valor Medio	19,66 €	1817 €	21 799 €	71 663 €	
		Valor Mínimo	-	860 €	10 320 €	34 400 €	
[PN]	Hortaleza	Valor Medio	13,62 €	1233 €	14 791 €	49 304 €	
		Valor Mínimo	-	854 €	10 248 €	34 160 €	
[PS]	Puente de Vallecas	Valor Medio	12,24 €	851 €	10 217 €	34 057 €	
		Valor Mínimo	-	760 €	9120 €	30 400 €	

CARACTERIZACIÓN PARQUE VIVIENDA								
		Vivienda principal	Propiedad pagada	Propiedad pagos pendientes	En alquiler	Otras	V. turísticas (Airbnb)	
							V. ppales.	V. ppales. alquiler
[AC]	Chamberí	63 620	27 675	11 155	18 480	6315	-	-
		100,00%	43,50%	17,53%	29,05%	9,93%	0,99%	3,40%
[PN]	Hortaleza	67 780	30 310	21 100	11 700	3 670	-	-
		100,00%	44,72%	31,13%	18,74%	5,41%	0,14%	0,75%
[PS]	Puente de Vallecas	91 050	41 650	27 610	15 785	6000	-	-
		100,00%	46,33%	29,99%	17,15%	6,52%	0,14%	0,82%

FIG. 7./ Esfuerzo de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en los tres distritos

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística y del portal inmobiliario Idealista.com

mayor cantidad de secciones censales en los primeros deciles, junto al distrito de Villaverde. En este distrito hay un acceso mínimo en compra para todas las rentas no en vano es uno de los espacios residenciales con los precios más bajos de toda la ciudad. Hay que señalar que, dentro de este primer decil, con un 45% de población equivalente, se conoce la existencia significativa de rentas inferiores cuyo acceso estaría imposibilitado, situación que, a pesar de ser revelada a través, por ejemplo, de las solicitudes de vivienda pública, no es posible estudiar por no estar representado en

la información estadística de la que se dispone. La renta media del precio de vivienda, más baja que la mínima en otros distritos, permite el acceso a partir del quinto decil municipal. Y coloca a distritos de la Periferia Sur como Puente de Vallecas como el nicho residencial posible de aquellas personas que no logran acceder en sus propios distritos. Para el mercado del alquiler, sin embargo, la renta mínima de acceso se ubica a partir del sexto decil, es decir, parecido a los otros distritos. Visibilizando de nuevo como el acceso a través de entidades hipotecarias, a pesar

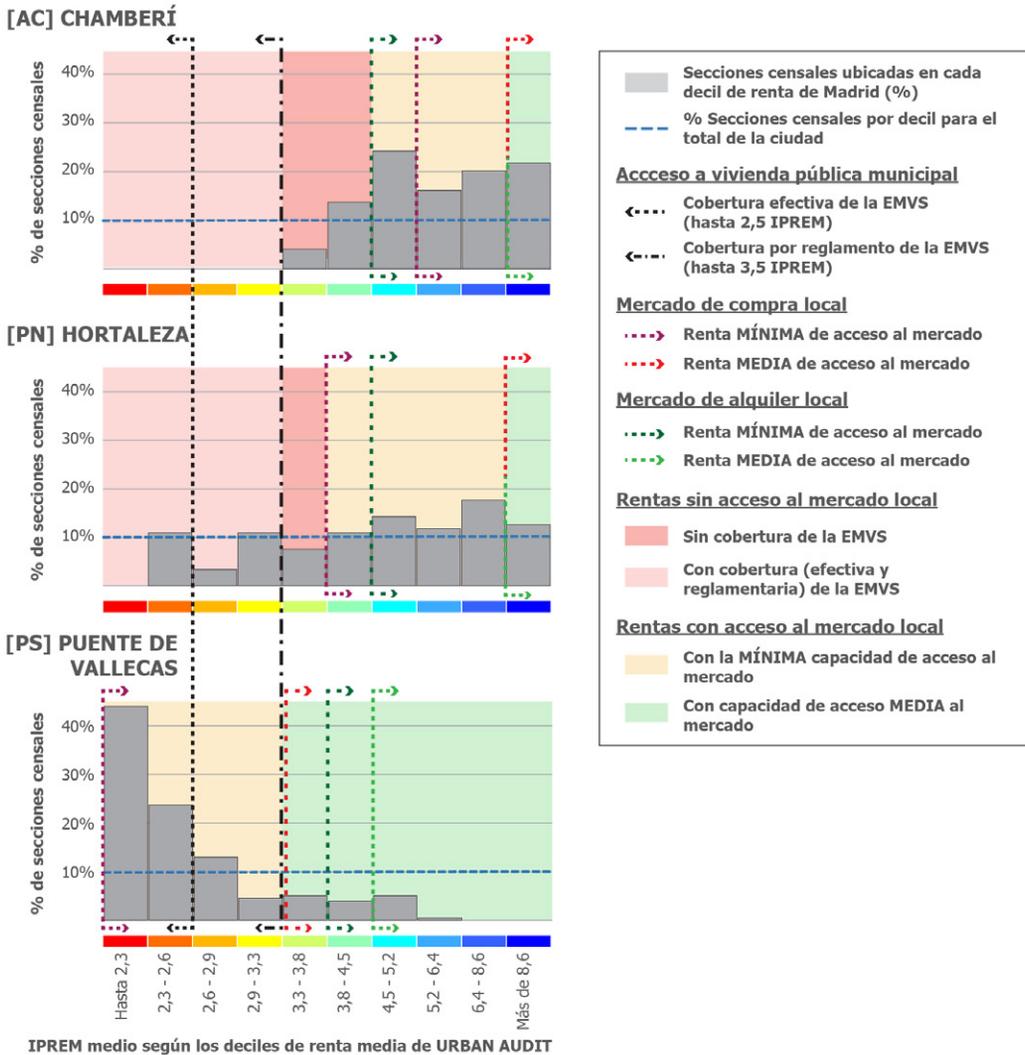


Fig. 8./ Umbrales de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y alquiler en los tres distritos

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de URBAN AUDIT 2014 del Instituto Nacional de Estadística y del portal inmobiliario Idealista.com

del compromiso en renta que supone, ha supuesto en muchos casos el único modo, con especial incidencia en aquellos barrios donde se ubican las rentas más bajas.

Cabe mencionar además que, si bien la hipotética cobertura de la vivienda municipal alcanzaría los dos primeros deciles en su cobertura efectiva y los cuatro primeros en su cobertura reglamentaria, la realidad de su capacidad de oferta de vivienda, como veremos más adelante, es tan limitada que está muy lejos de cubrir las necesidades de vivienda de dichos deciles con dificultades de acceso al mercado.

4. Las posibilidades de intervención municipal en el mercado residencial

4.1. Las limitaciones jurídicas y normativas de la acción municipal

El marco competencial básico en materia de vivienda (art. 148.1.3 Constitución Española) establece formalmente que se trata de una competencia atribuida en exclusiva a las comunidades autónomas. Sin embargo, las múltiples dimensiones que afectan de forma directa o indirecta a la

producción de vivienda y la regulación de su acceso, junto a la realidad dual y contradictoria del mercado residencial, entendido éste por un lado como el medio de proveer del alojamiento necesario para el desarrollo de la vida de las personas, y por otro como sector básico de la actividad económica del país, hacen que buena parte de las políticas públicas, y no sólo las dedicadas específicamente a vivienda, en los distintos niveles administrativos (estatal, autonómico y local) interfieran o participen en el mercado residencial y por tanto en las posibilidades de acceso a la vivienda de la ciudadanía.

Los temas fundamentales que afectan de forma sustantiva al desarrollo de la política pública de vivienda residen en regulaciones estatales (ordenación del crédito, arrendamientos, enjuiciamiento civil, propiedad horizontal, derechos y deberes de la propiedad, etc.) o autonómicas, que tienen formalmente las competencias en políticas de vivienda y que, en el caso de la Comunidad de Madrid y a diferencia de otras comunidades autónomas, la administración autonómica no ejerce de forma significativa. La Comunidad de Madrid carece de una ley de vivienda, mientras que las regulaciones existentes son antiguas o se muestran escasamente operativas para la realidad madrileña actual. A todo ello se unen los diversos cambios legislativos que se han efectuado con los diversos gobiernos del Estado, especialmente tras la crisis inmobiliaria de 2007, y que han contribuido al desmantelamiento del modelo de Vivienda de Protección Oficial (VPO) en propiedad, existente en España desde finales de los años 70 del siglo XX, sin que la propuesta de un nuevo modelo basado en la rehabilitación, la regeneración urbana y la vivienda de titularidad pública en alquiler, reciba los recursos suficientes ni responda a una visión integrada de la realidad de nuestras ciudades y en una apuesta decidida por la reconversión del sector inmobiliario, como sería deseable y necesario (HERNÁNDEZ AJA & RODRÍGUEZ SUAREZ, 2017).

A falta de un marco normativo adecuado, fruto de la superposición de diversas regulaciones que responden a objetivos dispares, se hace difícil que las administraciones locales puedan desarrollar plenamente las competencias que sí tienen atribuidas (la promoción y gestión del parque público de vivienda, la gestión de los patrimonios municipales de suelo, la rehabilitación, el planeamiento urbano y la gestión urbanística, o la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social), situación a la que se añadieron dificultades adicionales con las limitaciones presupuestarias introducidas por la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (JEFATURA DEL ESTADO, 2012) y por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la

Administración Local (JEFATURA DEL ESTADO, 2013), surgidas en el marco de la doctrina de austeridad económica instalada desde la crisis de 2008.

4.2. Capacidad de acceso a la vivienda y gestión municipal de vivienda y suelo

En el Ayuntamiento de Madrid, las competencias en materia de promoción y gestión del parque público de vivienda recaen en la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) (art. 2 Estatutos de la EMVS -Junta General de la EMVS, 2018-) y su oferta de vivienda municipal alcanzó una cobertura del 11% de la demanda efectiva total, entendida ésta como el número de solicitudes recibidas por dicha Empresa. La mayoría de las solicitudes provenía de los distritos de la Periferia Sur y un 62% de ellas presentaban ingresos menores a 0,75 IPREM (unos 11 500 € brutos al año para una familia de dos adultos y un menor con un solo trabajador).

Como hemos visto anteriormente, al dividir la renta de los habitantes de Madrid en deciles, en el primero se incluyen rentas hasta 2,3 veces el IPREM, entrando en dicho decil el 96% de los solicitantes de una vivienda municipal. Por ello, la cobertura real de la EMVS sólo está logrando atender al segmento de la población más vulnerable, a pesar de que reglamentariamente podría alcanzar hasta el de 3,5 IPREM.

Al profundizar en el perfil tipo de los adjudicatarios de una vivienda EMVS podemos comprobar como la emergencia residencial copa casi toda la oferta de vivienda producida por el Ayuntamiento. Casi un 50% de dichas personas reciben la vivienda a través del programa de atención prioritaria, destinado a atender a los casos especialmente vulnerables y el 92% de las familias que acceden tienen ingresos menores a 0,75 IPREM. Un 38% de las adjudicaciones restantes corresponden al programa general, lo que supone que la renta del 88% de los adjudicatarios está entre el 0,75 y 2 veces el IPREM. A la luz de estos datos se evidencia que para que la oferta municipal de vivienda pueda ir más allá de la emergencia, es necesario o bien ampliar de forma significativa el parque de vivienda y los recursos destinados para ello o bien plantear otros modelos de asignación de alojamientos de forma que puedan atenderse las necesidades de vivienda ajenas a la emergencia social sin dejar de responder a esta. Otra alternativa que podría aliviar la necesidad de las rentas sin acceso al mercado es el desarrollo de mecanismos para proteger el alquiler, que faciliten el acceso a una vivienda asequible a un rango mayor de familias e ingresos.

El parque de vivienda municipal existente (Fig. 9) supone un exiguo 0,49% del parque de viviendas principales de la ciudad (1 530 950 viviendas), al que si le sumamos las 23 213 propiedad de la Comunidad de Madrid (bien en alquiler o bien en derecho de superficie), nos encontramos con un 2,25% de vivienda pública, muy lejos de la cobertura alcanzada en algunos países europeos que se sitúan entre el 20 y el 30% (MITMA, 2020b; TRILLA BELLART & BOSCH MEDA, 2018). A lo exiguo de la dimensión del parque, se suma lo desequilibrado de su distribución espacial. Aunque la Almendra Central aún conserva un 23% de las viviendas municipales, gracias a numerosos proyectos antiguos, la Periferia Norte apenas alberga el 9% de las viviendas, mientras que la Periferia Sur cuenta con el 68% del parque total, acrecentando la concentración población con menores ingresos en los distritos de menor renta. En los últimos años, esta distribución no ha hecho más que intensificarse puesto que el 96% de las viviendas planteadas en los últimos años han recaído en la Periferia Sur (con un 64% en un único distrito: Puente de Vallecas), agravando el desequilibrio territorial de la oferta de vivienda pública.

Respecto al suelo disponible por el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) para hacer vivienda, en el momento de la realización del estudio contaba con una capacidad de unos 134 476 m² construidos

para vivienda protegida (un tercio del total) y de 271 133 m² construidos para vivienda libre (los dos tercios restantes). Su distribución reproduce el mismo patrón de desequilibrio territorial, puesto que el 100% del suelo para vivienda protegida está en la Periferia Sur (un 84% en el distrito de Vicálvaro), mientras que el suelo de vivienda libre está más repartido, con un 26% en la Periferia Norte, un 28% en la Almendra Central y un 46% en la Periferia Sur.

Resulta, por tanto, de gran interés la posibilidad de desarrollar fórmulas de gestión para que el suelo de vivienda libre pueda ser cedido a la EMVS para desarrollar "vivienda municipal" buscando, por un lado, reequilibrar la distribución territorial del parque y, por el otro, aprovechar las menores restricciones normativas del suelo de vivienda libre para ensayar nuevas tipologías y modelos de gestión.

5. Conclusiones

El parque residencial de la ciudad de Madrid es un parque polarizado, en el que existen diversidad de situaciones, con contrastes acusados entre la Almendra Central y la periferia, y en esta última entre la Periferia Norte y la Periferia Sur. Por tanto, a pesar de poder cuantificarse en cifras globales

Parque de la ciudad de Madrid a 2011

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011

	Nº viviendas	Porcentaje
Total	1 530 950	100,00%
Viviendas principales	1 320 525	86,26%
Viviendas Vacías	153 095	10,00%

Parque de vivienda municipal (EMVS) a 2018

Fuente: Inventario EMVS a noviembre de 2018

	Nº viviendas	Porcentaje*
Parque de vivienda en alquiler EMVS	6502	0,49%

Parque de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a 2018

Fuente: Datos estadísticos de la Agencia de Vivienda Social de la CM a marzo de 2018

	Nº viviendas	Porcentaje*
Parque en propiedad	17 757	1,34%
Parque en derecho de superficie	5456	0,41%
Parque total	23 213	1,76%

*Sobre las viviendas principales del parque de la ciudad

Fig. 9./ Parque residencial total y público en la ciudad de Madrid.

Fuente: Elaboración propia a partir de Censo de Población y Vivienda 2011, Inventario de la Empresa Municipal de la Vivienda y suelo de Madrid (EMVS) a noviembre de 2018 y datos estadísticos de la Agencia de Vivienda Social (AVS) de la Comunidad de Madrid a marzo de 2018

para toda la ciudad, las necesidades de vivienda son muy diferentes entre distritos, siendo infrecuente que aquello que resulta prioritario en la Almendra Central, lo sea en la Periferia Norte o en la Periferia Sur y viceversa.

Del análisis de la capacidad de acceso a la vivienda de los hogares en la ciudad de Madrid, se concluye que si bien la cobertura teórica de las políticas municipales de la EMVS alcanzaría al menos a los 4 deciles inferiores de renta, al territorializar los datos por distrito, no existe cobertura real para los distritos de mayor renta y la totalidad de la política municipal se destina a los grupos de rentas bajas dentro de los distritos de menor renta, que son a su vez las únicas localizaciones en las que, por precios de mercado es posible garantizar el acceso a la vivienda. De este modo, la política municipal cubre únicamente a los grupos de rentas más bajas y sólo es capaz de ofrecer viviendas en los distritos de menores precios, forzando a los hogares de menores rentas que puedan existir en los distritos de rentas más altas a trasladarse a los distritos de rentas y precios bajos, en un proceso que contribuye a profundizar y consolidar el modelo de desigualdad y clasificación socioespacial en el que se ha desarrollado históricamente la ciudad.

El mercado inmobiliario residencial se encuentra sometido a variaciones crecientes con ciclos cada vez más cortos y perturbaciones que resultan difíciles de prever por las administraciones locales, dependiendo de causas macroeconómicas y, cada vez de forma más acusada, de los flujos de la economía internacional (JANOSCHKA & al., 2020; MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, 2021), sobre los que los ayuntamientos tienen pocas posibilidades de intervención ya que sus competencias son muy reducidas frente a las de administraciones superiores como el estado o, en el caso español, las comunidades autónomas (PONCE SOLÉ, 2004). En un marco de cambios acelerados, en los que la vivienda está sufriendo fuertes tensiones poniendo en peligro su valor de uso y la posibilidad de que sus ocupantes tengan seguridad en la tenencia (ya sea en uso, alquiler u otras formas) y por tanto poniendo en peligro sus posibilidades de desarrollar un proyecto de vida estable, los ayuntamientos deberían dirigir sus esfuerzos en materia de vivienda en colaborar con el resto de administraciones para crear un marco de estabilidad en la provisión de alojamiento y vivienda al margen de las coyunturas del mercado inmobiliario.

Aún con todas estas limitaciones, no son pocas las posibilidades de acción municipal para la consecución del Derecho a la Vivienda. Durante el periodo de la primera legislatura de los gobiernos municipalistas “del cambio” se ensayaron diversas acciones y líneas de trabajo en este sentido destinadas a:

atender la emergencia social; mejorar la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo; ampliar el parque de vivienda municipal; mejorar la gestión y crear tipologías adecuadas para cada necesidad; impulsar y fomentar cooperativas de carácter social; fomentar el alquiler asequible y de calidad; participar activamente en el mercado; realizar acuerdos de cesión de viviendas para incrementar el parque municipal; rehabilitar áreas vulnerables para el reequilibrio territorial; o preservar el carácter residencial del centro (HERNÁNDEZ AJA & al. 2019). A pesar del carácter fragmentario y experimental de muchas de estas acciones pueden servir de guía a la acción municipalista para impulsar otros modos de acceso que redujeran la influencia del mercado libre.

6. Bibliografía

- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1997): *Normas Urbanísticas. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*. Compendio de 2019: <https://transparencia.madrid.es/portales/transparencia/es/Medio-ambiente-y-urbanismo/Urbanismo/Planeamiento-urbanistico/Compendio-de-las-Normas-Urbanisticas-Comentado-Septiembre-2017-actualizado-02-09-2017-/?vgnnextoid=8099016e7ddf510VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnextchannel=eae9508929a56510VgnVCM100008a4a900aRCRD>
- _____ (2019): Reglamento de Adjudicación de viviendas con Protección Pública afectas a los Programas Municipales de Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. *Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid* ° 8309, de 4 de enero de 2019. https://sede.madrid.es/FrameWork/generacionPDF/boam8309_23.pdf?numeroPublicacion=8309&idSeccion=29edbf0213fe7610VgnVCM1000001d4a900aRCRD&nombreFichero=boam8309_23&cacheKey=43&guid=4db7e67d1f0d7610VgnVCM200001f4a900aRCRD&csv=true
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (2018): Base de datos sobre el efecto de la crisis en los organismos judiciales en el período 2013-2017. Sección de Estadística Judicial.
- CORTES GENERALES (1978): Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado* de 29 de diciembre de 1978. [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)
- CRESPI-VALLBONA, M. & DOMÍNGUEZ-PÉREZ, M. (2021): Las consecuencias de la turistificación en el centro de las grandes ciudades: el caso de Madrid y Barcelona. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M), 61–82. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.04>
- DOMÍNGUEZ-PÉREZ, M. & LEAL-MALDONADO, J. & BARAÑANO-CID, M. (2021): Vivienda, transformaciones urbanas y desigualdad socioespacial en las grandes ciudades españolas. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M), 5–12. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.00>
- GIL, J. & SEQUERA, J. (2018): Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria*. 41. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>

- HERNÁNDEZ AJA, A. & RODRÍGUEZ SUÁREZ, I. (2017): De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada. *Ciudades*, 20, pp. 1-20. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.20>
- _____ & RODRÍGUEZ SUÁREZ, I. & ÁLVAREZ DEL VALLE, L. & FERNÁNDEZ RAMÍREZ, C. & ALGUACIL DENCHE, A. (2018): *Estudio sobre la gestión de la vivienda en el Ayuntamiento de Madrid*. Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid y Universidad Politécnica de Madrid. <http://oa.upm.es/54737/>
- _____ & RODRÍGUEZ SUÁREZ, I. & ÁLVAREZ DEL VALLE, L. (2019): Derecho a la vivienda, derecho a la ciudad. Por una acción municipalista. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*. Nº148, pp 71-84. <https://www.fuhem.es/papeles/papeles-numero-148/>
- INE, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2011): *Censos de población y vivienda 2011*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/censos2011/tablas/Inicio.do>
- _____ (2014): *Indicadores Urbanos URBAN AUDIT*. Método de estimación de la renta neta media anual de los hogares. Datos ofrecidos por el Ayuntamiento de Madrid: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Areas-de-informacion-estadistica/Economia/Renta/Urban-Audit/?vgnnextoid=6d40393c7ee41710VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=ef863636b44b4210VgnVCM2000000c205a0aRCRD>
- _____ (2021): *Encuesta de Condiciones de Vida 2021*. https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=ultiDat os&idp=1254735976608
- JANOSCHKA, M. & MOTA CONSEJERO, F. (2018): De la protesta a la propuesta. Un diagnóstico de los Ayuntamientos "del cambio". *Working Papers Contested Cities*. Serie (VII): http://contested-cities.net/working-papers/wp-content/uploads/sites/8/2018/01/WPCC_180001_JanoschkaMota-Intro.pdf
- _____ & ALEXANDRI, G. & VIVES, S. & OROZCO, H. (2020): Tracing the socio-spatial logics of transnational real estate investment: Blackstone in Madrid. *European Urban and Regional Studies* 27 (2): 125-141. DOI: <https://doi.org/10.1177%2F0969776418822061>
- JEFATURA DEL ESTADO (2004): Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía. *Boletín Oficial del Estado* nº 154, de 26 de junio de 2004, 23466 a 23472. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2004/06/25/3/con>
- _____ (2012): Ley Orgánica 2/2012 de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. *Boletín Oficial del Estado* nº 103, de 30 de abril de 2012. <https://www.boe.es/eli/es/loi/2012/04/27/2/con>
- _____ (2013): Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la administración local. *Boletín Oficial del Estado* nº 312, de 30 de diciembre de 2013. <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/12/27/27/con>
- JUNTA GENERAL DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A. (2018): *Estatutos de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid*, S.A.
- LEAL-MALDONADO, J. & MARTÍNEZ-DEL OLMO, A. (2021): El caso de un modelo de vivienda de difícil reemplazo. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M), 43-60. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.03>
- MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. (2021): Financiación urbana y burbuja del alquiler en España: tendencias y contrastes en perspectiva multiescalar. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021. 1-23. DOI: <https://doi.org/10.5565/rev/dag.664>
- MITMA, MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (2020a): *Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE 2020)*. https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/es_ltrs_2020.pdf
- _____ (2020b): Observatorio de Vivienda y Suelo. *Boletín especial vivienda social 2020*. <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW072>
- _____ (2020a): Estadística de Construcción de edificios (Licencias municipales de obra): <https://www.mitma.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/construccion/construccion-de-edificios/construccion-de-edificios-licencias-municipales-de-obra>
- _____ (2020b): *Estadística de Obras en edificación (visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos)*. <https://www.mitma.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/construccion/obras-en-edificacion-visados-de-direccion-de-obra-de-los-colegios-de-arquitectos-tecnicos>
- PONCE SOLÉ, J. (2004): Algunas reflexiones sobre la competencia en materia de vivienda y las tendencias actuales en su ejercicio. *Informe Comunidades Autónomas 2004*. Universitat de Barcelona: Instituto de Derecho Público - Institut de Dret Públic. ISSN 1136-131X, Nº. 2004, 2004, ISBN 84-95097-11-7, págs. 800-822. http://idpbarcelona.net/docs/public/iccaa/2004/reflexiones_2004.pdf
- RODRÍGUEZ-SUÁREZ, I. & HERNÁNDEZ-AJA, A. & GÓMEZ-GIMÉNEZ, J. & MATESANZ-PARELLADA, A. & DIEZ-BERMEJO, A. (2021): Los Catálogos de Barrios Vulnerables de España. Análisis de la vulnerabilidad en las ciudades españolas entre 1991 y 2011. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales (CyTET)*, 179-200. DOI: <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.10>
- TRILLA BELLART, C. & BOSCH MEDA, J. (2018): *El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo*. Fundación Alternativas. Documento de trabajo 197/2018. <https://www.fundacionalternativas.org/laboratorio/documentos/documentos-de-trabajo/el-parque-publico-y-protegido-de-viviendas-en-espana-un-analisis-desde-el-contexto-europeo>

7. Listado de Acrónimos/Siglas

EMVS	Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
INE	Instituto Nacional de Estadística
PMS	Patrimonio Municipal de Suelo
VPO	Vivienda de Protección Oficial