

# EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS EN ASTURIAS

**Sadei**

**(Sociedad Asturiana de Estudios Económicos e Industriales)**

## 1. INTRODUCCIÓN

La reciente publicación del Censo de 2001 proporciona una buena base de reflexión sobre la evolución y las características de la vivienda –un bien mercantil e individual pero también un problema social de envergadura– y una ocasión propicia para comentar y divulgar los principales resultados.

La situación de la vivienda está ligada, por un lado, a los niveles de renta y consumo de la población y, por otro, a la política sectorial de los gobiernos estatales y/o locales. La disponibilidad, la accesibilidad y la calidad de las viviendas son asuntos comunes en el ámbito de la UE, por su papel en la cohesión económica y social y, por tanto, su trascendencia en las políticas de integración. En este contexto, cobra especial importancia el régimen de tenencia, y concretamente la distribución más adecuada entre propiedad y alquiler, que está centrando las preocupaciones de los responsables públicos en todos los países europeos.

Ahora bien, los mercados de la vivienda no funcionan tan fácilmente como los de otros bienes y servicios: garantizar un buen funcionamiento de este mercado exige combinar y seleccionar múltiples y diversos instrumentos, asegurando la puesta en marcha de las necesarias políticas del sector, problema que resulta especialmente agudo en España por la tradicionalmente exigua dedicación de recursos públicos y por la desproporción entre los precios de las viviendas y los niveles medios de las rentas familiares.

En el tema que nos ocupa, el parque español presenta unas características muy peculiares que lo distinguen de otros países de su entorno, mostrando una fortísima tendencia hacia la propiedad; dicha circunstancia, con pocas diferencias, se reproduce en todas las Comunidades Autónomas y, dentro de la Comunidad del Principado de Asturias, en todas sus comarcas y municipios.

La pretensión del artículo es analizar someramente el régimen

de tenencia de las viviendas asturianas, estableciendo algunas comparaciones a escala europea (UE) y regional (otras CCAA), considerando la evolución registrada en Asturias durante los últimos períodos intercensales y comentando, finalmente, la distribución verificada en niveles territoriales inferiores a la región.

El contenido de esta "instantánea económica" puede pecar, a veces, de una excesiva generalización (en el sentido de que no refleja, por ejemplo, la segregación espacial dentro de las ciudades, o criterios específicos del hábitat rural); pero, en estos momentos, antes de disponer de una completa explotación de los cuestionarios por parte del INE, la información incluida permite, al menos, una aproximación al tema elegido.

La fuente utilizada fue principalmente el Censo de Vivienda de 2001 –operación estadística insustituible por su exhaustividad y fiabilidad– que ofrece un buen conjunto de datos actuales y facilita comparaciones rigurosas con censos anteriores (el de 1981 y, en su caso, el de 1991). Los datos censales se complementan con los de otras fuentes internacionales (EMF) o nacionales (Ministerio de Fomento, Colegio Oficial de Arquitectos), recogidas por Sadei en los Anuarios de la Construcción de los últimos años.

## 2. EL RÉGIMEN DE TENENCIA EN LA UE

En la segunda mitad del siglo XX se plantearon en Europa serios problemas de vivienda: desde la reposición de los parques, debido a la deficiente construcción en la postguerra, o la crisis de los

complejos de viviendas sociales hasta el fuerte incremento de la demanda (impulsada por elevados contingentes de inmigrantes) o la reducción, en fases económicas recesivas, de los recursos públicos destinados a estos equipamientos. Los costes crecientes del suelo y la construcción y los cambios tecnológicos y financieros jugaron también un papel relevante en la evolución del sector.

Para afrontar tantas nuevas exigencias, las orientaciones políticas de cada país fueron, hasta hace poco, bastante divergentes, determinando distintas estructuras de vivienda, diversos sistemas de funcionamiento de los mercados inmobiliarios y dinámicas sociales muy diferenciadas. En este contexto, la orientación de la oferta y, en consecuencia, el régimen de tenencia de los parques de vivienda se vieron claramente influidos por el mayor o menor énfasis otorgado al establecimiento de unos sistemas de bienestar (C.Trilla, 2001).

Considerando, globalmente, los datos básicos de la UE, podría decirse que el patrón medio europeo supone entre 55-60% de viviendas en propiedad y entre 40-45% de viviendas en alquiler. Pero el cuadro 1, que recoge los datos por países, ilustra las diferencias apuntadas: puede observarse un claro dominio de la propiedad en siete de los quince miembros de la Unión: España, Irlanda, Italia, Grecia, Portugal, Reino Unido y Finlandia; en cuanto al régimen de alquiler, hay que destacar la fuerte presencia del alquiler privado en Alemania, Luxemburgo, Bélgica y Dinamarca y una considerable cuota de vivienda social en Holanda, Austria, Suecia y Francia.

**Cuadro 1**  
**DISTRIBUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN EUROPA**  
**SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA, 1999**  
**(en %)**

	Propiedad	Alquiler	Alquiler social	Alquiler privado
Holanda	48	52	35	17
Alemania (integrada)	38	62	26	36
Austria	55	45	23	22
Suecia	62	38	22	16
Reino Unido	69	31	21	10
Dinamarca	55	45	19	26
Francia	54	46	17	21
Finlandia	67	33	14	19
Irlanda	80	20	11	9
Bélgica	63	37	7	30
Italia	78	22	6	16
Portugal	68	32	4	28
Luxemburgo	67	33	2	31
España	86	14	2	12
Grecia	74	26	0	26
Media UE	61	39	18	21

Fuente: Carme Trilla (C.T. 2001) a partir de EMF (European Mortgage Federation), CECODHAS (European Liaison Committee for Social Housing Observatoire Européen du Logement Social).

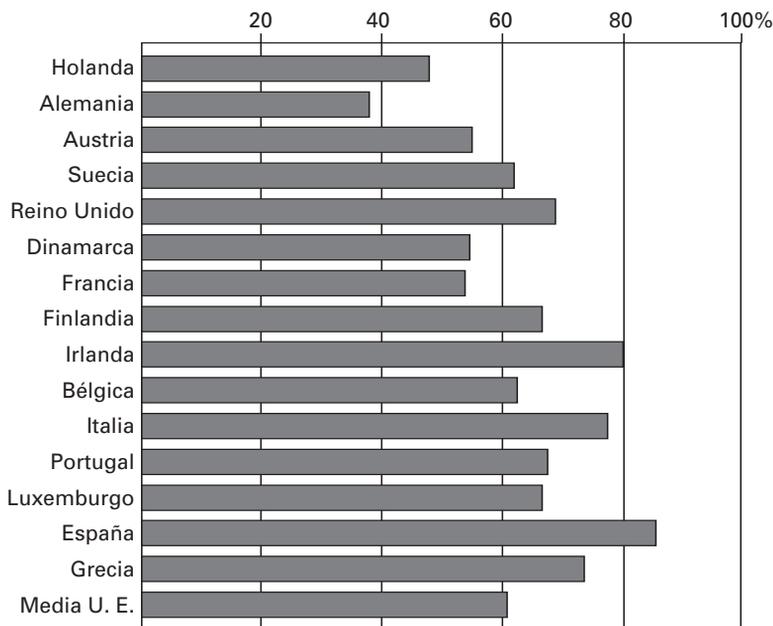
Las cifras referidas a España ponen de manifiesto la escasísima presencia del alquiler, que es el más bajo contabilizado en el conjunto europeo; y asimismo la práctica inexistencia de parque social –instrumento esencial de las políticas de vivienda en la mayoría de los países– que significa sólo el 2% del total de viviendas contabilizadas.

Finalmente, cabe añadir que la trayectoria seguida durante los últimos veinte años indica una tendencia a la baja del régimen de alquiler: digamos como ejem-

plo que entre 1980 y 1999, Alemania pasó del 62 % al 57%; Francia del 50% al 46% y Holanda del 56% al 52%. Con todo, se mantuvo prácticamente constante la presencia de los parques sociales, que en seis países de la UE representan entre el 20% y el 35% del parque total del viviendas; y en otros cinco, más del 15% del mismo.

España siguió la tendencia de reducción de los alojamientos en alquiler, aunque partiendo de niveles más bajos y siguiendo una evolución más acelerada.

**Gráfico 1**  
**PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD EN LA UE**



### 3. EL RÉGIMEN DE TENENCIA EN ESPAÑA

En España, el acusado predominio de la vivienda en propiedad, constituye, pues, la nota diferencial del régimen de tenencia.

El Censo de 2001 contabiliza un total de 14.270.600 viviendas principales, de las que 11.701.800 (82,0%) son en propiedad y 1.641.125 (11,5%) corresponden a la modalidad de alquiler<sup>1</sup>. En el Censo de 1981, los porcentajes

obtenidos eran de 74,8% y 18,7%, respectivamente.

La oferta española está orientada casi exclusivamente hacia la compra, situación que no favorece el acceso a la primera vivienda y que produce, además, una gran rigidez en el mercado. Las razones derivan de las políticas aplicadas en los últimos cincuenta años que tuvieron en nuestro país unas connotaciones muy peculiares, en especial la larga etapa franquista caracterizada por la

(1) Otras fuentes posteriores pero de distinta naturaleza como la Encuesta de Presupuestos Familiares (III trimestre de 2003) cifran en 84,4% la proporción de viviendas en propiedad para dicho año.

conversión de la vivienda en un bien de consumo y por el fomento casi absoluto de la propiedad a costa de la asfixia del alquiler (CESC, 1996). Sin entrar en detalles, puede decirse que la situación actual es resultado de la combinación de un conjunto de factores, numerosos y muy diversos (disposiciones legales sobre arrendamientos<sup>2</sup>, espectacular incremento de los precios, legislación fiscal favorable a la propiedad, utilización de la compra de viviendas como negocio, etc.) que operaron de forma simultánea o sucesiva desde mediados del siglo anterior.

Ahora bien, la causa del problema no está sólo en la oferta sino también en la demanda: el deseo de poseer una vivienda propia es un determinante esencial de las estrategias económicas familiares en toda España. La mayor capacidad adquisitiva de las familias, ayudada por la reducción de los tipos de interés para créditos hipotecarios intensificó el progresivo y rápido aumento de dicha fórmula; esta "cultura de la propiedad" –y asimismo la inflexibilidad y el desequilibrio del mercado de alquileres– contribuyó, seguramente, al encarecimiento de la vivienda en el país (Muñoz Machado, 1997).

Desagregando la información del Censo por Comunidades Autónomas, se detectan algunas diferencias, aunque en todas son claramente mayoritarias las vi-

viendas en propiedad. Según el cuadro 2 éstas oscilan entre el 69,6% localizado en Canarias y el 89,0% correspondiente al País Vasco; diez de las diecisiete Comunidades superan el promedio nacional. En sentido contrario, los mayores porcentajes en alquiler corresponden a Baleares (20,2%) y Canarias (17,0%), regiones turísticas que cuentan con un buen número de viviendas secundarias, seguidas de Cataluña (16,7%) y Madrid (13,8%).

Completando estos datos, la tabla 3 recoge las formas de adquisición de las viviendas en propiedad añadiendo en su última columna el esfuerzo familiar necesario para la compra.

En 2001, prácticamente la mitad (50,6%) de los españoles es propietario de su vivienda y la tiene totalmente pagada, mientras que el 22,8% tiene todavía pagos pendientes; el mayor endeudamiento se produce en Madrid (28,9%), Cataluña (27,6%) y Navarra (25,2%), situación coherente con el montante de los precios en dichas Comunidades. La propiedad adquirida por herencia muestra un peso apreciable en las regiones más agrarias como Galicia (21,4%) y, a bastante distancia, Extremadura (13,7%) y Castilla-La Mancha (13,6%), y, en cambio, resulta mínima en las concentraciones urbano-industriales del país: Madrid (2,6%), País Vasco (4,9%) y Cataluña (5,5%).

(2) La gran mayoría de los expertos coincide en señalar que las leyes de arrendamientos, promulgadas para proteger las capas sociales teóricamente más desfavorecidas, perjudicaron precisamente a estos grupos, dificultándoles el acceso al mercado de alquiler y empujándoles hacia el endeudamiento hipotecario.

**Cuadro 2**  
**HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA**

	TOTAL	En propiedad	En alquiler	Otra forma
ESPAÑA	14.232.737	82,0	11,5	6,5
Andalucía	2.431.805	82,6	9,3	8,2
Aragón	445.255	84,4	10,2	5,3
Asturias	391.645	81,1	12,6	6,3
Baleares	308.625	74,0	20,2	5,8
Canarias	558.362	69,6	17,0	13,5
Cantabria	183.699	84,6	8,4	6,9
Castilla y León	892.912	84,9	8,8	6,4
Castilla-La Mancha	613.566	86,3	7,0	6,8
Cataluña	2.332.751	78,9	16,7	4,3
Comunidad Valenciana	1.499.711	86,4	8,4	5,2
Extremadura	368.072	81,8	8,8	9,4
Galicia	904.086	77,4	10,6	12,0
Madrid	1.885.817	81,9	13,8	4,4
Murcia	379.778	84,8	9,4	5,9
Navarra	189.632	87,4	7,9	4,7
País Vasco	745.144	89,0	7,3	3,7
La Rioja	101.877	86,3	8,5	5,1

Fuente: INE, *Censo de Población 2001*. Datos provisionales.

Respecto al esfuerzo de las familias para la adquisición de una vivienda (expresado en porcentaje de la renta familiar bruta) el abanico es muy amplio, dado el carácter local de los mercados inmobiliarios: según los datos obtenidos, correspondientes a 2002, el esfuerzo necesario en Baleares o Madrid (69%) duplica

con creces el realizado en Extremadura (28,5%) o Castilla-La Mancha (33,5%). La disparidad existente entre la renta de las diversas regiones, que no es excesiva en el caso de España<sup>3</sup>, resulta muy inferior a la que se produce entre los precios de venta de las viviendas, recogida gráficamente en el gráfico 2.

(3) Según la Encuesta de Salarios del INE (2002) y tomando como referencia el salario medio por persona ocupada, la cifra correspondiente al País Vasco, que es la más alta, contiene 1,5 veces la de Murcia, que es la más baja. Según los datos elaborados por FUNCAS (Cuadernos de Información Económica, nº 173) y referidos al mismo año, la renta familiar disponible de Madrid supone 1,8 veces la obtenida en Extremadura.

**Cuadro 3**  
**FORMAS DE ADQUISICIÓN DE LAS VIVIENDAS**  
**EN PROPIEDAD**

	Adquisición de las viviendas en propiedad (%)			Esfuerzo de acceso
	Compra totalmente pagada	Compra con pagos pendientes (hipotecas)	Herencia o donación	% de ingresos familiares para acceder a una vivienda
ESPAÑA	50,6	22,8	8,6	50,9
Andalucía	53,3	22,2	7,1	41,6
Aragón	51,0	21,8	11,6	43,6
Asturias	52,1	18,4	10,6	41,6
Baleares	42,7	19,7	11,6	69,4
Canarias	42,2	17,8	9,6	60,0
Cantabria	53,8	22,0	8,8	53,2
Castilla y León	54,5	18,5	11,9	45,7
Castilla-La Mancha	53,8	18,9	13,6	33,5
Cataluña	45,8	27,6	5,5	61,7
Comunidad Valenciana	52,7	24,2	9,5	42,1
Extremadura	50,5	17,6	13,7	28,5
Galicia	43,4	12,6	21,4	38,2
Madrid	50,4	28,9	2,6	69,0
Murcia	53,1	22,4	9,3	38,8
Navarra	51,7	25,2	10,5	48,6
País Vasco	61,2	22,9	4,9	64,3
La Rioja	55,0	23,6	7,7	51,4

Fuente: INE, *Censo de Población 2001*. Datos provisionales. Banco de España y Ministerio de Fomento.

#### 4. EL CASO DE ASTURIAS

Como punto de partida, conviene aportar ciertos datos que deben tenerse en cuenta al considerar el régimen de tenencia de las viviendas en Asturias:

- Según los Censos correspondientes, la población asturiana perdió 66.558 habitantes (-5,8%) entre 1981 y 2001. En cambio, el número de viviendas censadas aumentó en

106.793 unidades (+25,9%), debido en gran parte al espectacular aumento de los hogares unipersonales en ambas décadas; el número de viviendas principales creció en 66.230 (+20,3%), el de las secundarias en 22.745 (+75,4%) –aunque su participación en el total de viviendas, un 10,2%, es todavía escasa– y el de viviendas vacías en 10.505 (+19,9%), habiendo pasado de representar un 13,6% del parque existente en 1981 a un 12,8% en 2001.

- La Construcción fue durante los últimos años un sector expansivo, que jugó un papel relevante como motor de la economía asturiana (su participación en el PIB pasó de 6,1% en 1990 a 8,8% en 2002), pero que incrementó los ya altos precios de la vivienda, sobre todo en los núcleos urbanos de la región.

- La construcción de viviendas protegidas, como sucedió en otras Comunidades, disminuyó sensiblemente desde finales de los años ochenta, frente al auge expe-

rimentado por las viviendas libres. El descenso fue bastante más acelerado en Asturias que en España, según puede verse en el cuadro 4 que incluye la evolución de las viviendas de obra nueva terminadas durante el período 1990-2002.

- Como es sabido, el encarecimiento de la vivienda constituye un problema especialmente importante en nuestro país. Aunque, según el Ministerio de Fomento la situación asturiana no es tan dramática como en la mayoría de las CCAA<sup>4</sup>,

**Cuadro 4**  
**VIVIENDAS AFECTADAS POR ACTUACIONES PROTEGIBLES**  
**Viviendas de obra nueva terminadas**

Años	Asturias	España	% Asturias sobre España
1990	3.054	60.863	5,02
1991	2.411	46.146	5,22
1992	1.419	44.892	3,16
1993	1.694	52.594	3,22
1994	1.711	54.731	3,13
1995	2.095	78.653	2,66
1996	2.014	77.785	2,59
1997	869	74.936	1,16
1998	1.427	72.130	1,98
1999	753	59.892	1,26
2000	667	52.853	1,26
2001	909	52.782	1,72
2002	685	38.957	1,75

Fuente: Ministerio de Fomento.

(4) En España, los precios del metro cuadrado de la vivienda son muy distintos en función de la zona geográfica que se trate. De acuerdo con los datos de la D.G. de Programación Económica y Presupuestaria del Ministerio de Fomento, referidos a 2002, el precio calculado para Asturias es inferior al de nueve de las diecisiete Comunidades Autónomas. Hay que advertir que los precios medios encubren diferencias espaciales importantes dentro de cada ciudad –cuyo estudio excedería con mucho los límites de este artículo– pero la información resulta útil a modo de orientación.

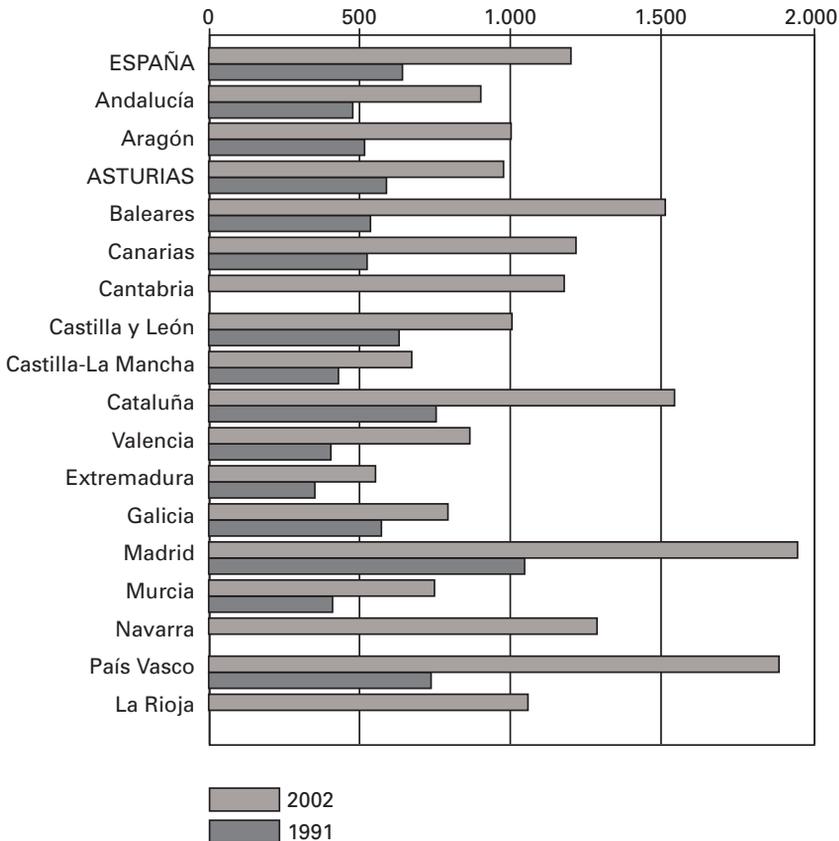
la evolución que muestra el gráfico 2, referido al precio medio del m<sup>2</sup> de las viviendas, resulta significativa. Otro gráfico, el número 3, completa la información, reflejando la tendencia del IPC general y de vivienda entre los años 1993 y 2002.

- El componente inmigratorio viene experimentando un aumento continuado pero es todavía reducido en nuestra región. La población de residentes en Asturias nacidos en otro país era de 13.254

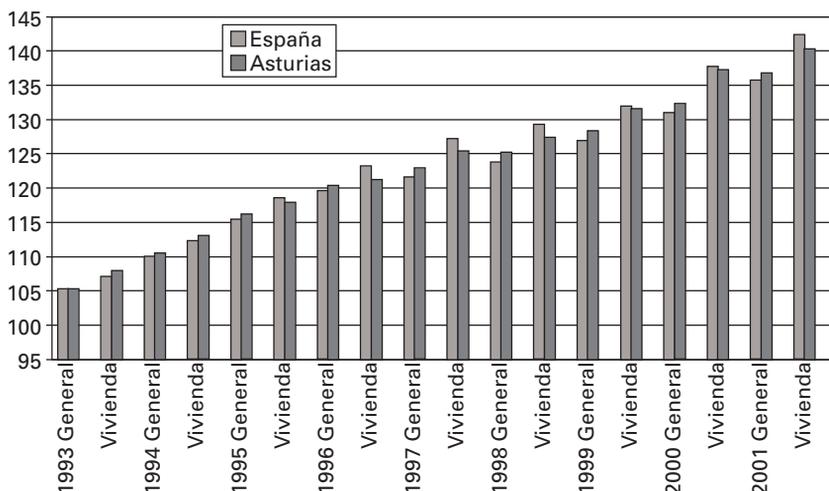
en 2001, algo más del doble de la contabilizada en el censo anterior (4.985), cuando en el conjunto de España casi se quintuplicó durante el citado período. Cabe recordar también que entre 1991 y 2001 el crecimiento vegetativo de Asturias arrojó un saldo negativo de -56.074 personas.

Centrándonos en el régimen de tenencia, el Censo de 2001 señala que 317.620 viviendas asturianas (81,1% del parque total) co-

**Gráfico 2**  
**PRECIO MEDIO EN € DEL M<sup>2</sup> DE LAS VIVIENDAS**  
**EN 1990 Y 2002**



**Gráfico 3**  
**ÍNDICE DE PRECIOS DE CONSUMO**  
**Base 2002**



responden a la fórmula “en propiedad” y sólo 49.350 (12,6%) pertenecen a la de “alquiler”, situándose esta modalidad en los niveles más bajos de su historia. Aunque el patrón de distribución se acerca bastante al promedio nacional, puede advertirse que la cuota de las viviendas en propiedad es ligeramente inferior (-0,9 puntos) en Asturias, y, en consecuencia, algo superior (1,1 puntos) la correspondiente al alquiler. En total, cuatro CCAA superan el porcentaje de viviendas alquiladas en nuestra región.

Precisando más, y según veíamos en el cuadro 3, el 52,1% de los asturianos tiene totalmente pagada su vivienda en propiedad, mientras que el 18,4% tiene pagos pendientes; los porcentajes referidos a España en su conjunto son de 50,6% y 22,8%, respectivamente. Por otra parte, el esfuerzo de acceso a una vivienda repre-

senta en Asturias el 41,6% de la renta familiar bruta, inferior en 9,3 puntos a la media nacional y a mucha distancia de Baleares, Madrid, País Vasco o Cataluña en que rebasa el 60% de dicha renta.

Desde una perspectiva dinámica, la tendencia al aumento de la propiedad y la caída del régimen de alquiler marcaron la evolución durante los últimos veinte años. El amplio desarrollo de los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas acentuó dicha evolución en Asturias a partir de los años ochenta; la transformación verificada en este período resultó especialmente intensa, más que en la mayoría de las regiones españolas: los propietarios pasaron de representar el 66,0% en 1981 al ya citado 81,1% en 2001 y los inquilinos del 25,9% al 12,5%. Es decir, el crecimiento de la cuota de propietarios (+15,1 puntos) duplicó am-

**Cuadro 5**  
**EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA EN ASTURIAS**  
**(en %)**

	1981	1991	2001
En propiedad	66,0	72,1	81,1
En Alquiler	25,9	17,7	12,6
Otras formas	8,1	10,2	6,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0

Fuente: INE, Censos correspondientes.

pliamente el experimentado en el conjunto del país (+7,2 puntos).

Un aspecto interesante de la cuestión estudiada lo sugiere el cruce entre la información sobre la tenencia y la que se refiere a la superficie útil de las viviendas.

No cabe pormenorizar aquí sobre las cifras del parque total, pero, como dato previo, se puede señalar que la dimensión de las viviendas asturianas es inferior a la de las españolas en su totalidad, lo que concuerda con nuestro menor tamaño familiar, mayor envejecimiento de la población y mayor porcentaje de hogares unipersonales. La dimensión más frecuente se sitúa entre 76 y 90 m<sup>2</sup>, tanto para Asturias (30,0%) como para España (29,3%); le sigue el estrato que va de 61 a 75m<sup>2</sup>, mayor en Asturias (26,8% que en el total nacional (18,7%); y en tercer lugar, el de 46 a 60m<sup>2</sup> en Asturias (15,7%), pero el de 91 a 105 m<sup>2</sup> en España (16,0%). En conjunto, las viviendas con una superficie útil inferior a 75 m<sup>2</sup> suponen casi la mitad del parque inmobiliario regional, mientras que sólo alcanzan un tercio del parque existente en el país.

El cuadro 6 reproduce las formas de tenencia y la superficie

útil correspondiente, estratificada en diez niveles, poniendo de manifiesto el menor tamaño de las viviendas que se detentan en régimen de alquiler. Aunque cabrían múltiples combinaciones entre los distintos estratos, destacaremos simplemente:

- El tamaño más habitual de las viviendas asturianas en propiedad es de 76-90 m<sup>2</sup> (31,0% del total de esa modalidad), mientras que el de las viviendas en alquiler baja a 61-75 m<sup>2</sup> (28,1%).

- Las viviendas cuya superficie es inferior a los 60 m<sup>2</sup> representan el 18,4% de las viviendas "propias" censadas en la Comunidad, porcentaje que llega a 31,7% en las alquiladas.

- Las viviendas cuya superficie excede los 105 m<sup>2</sup> significan el 11,7% de las habitadas en régimen propietario, mientras que en el parque de alquiler el peso de dicho estrato desciende hasta 6,3%.

- La pauta comentada de menor tamaño de las viviendas de alquiler resulta bastante más acusada en Asturias que en el total del país.

**Cuadro 6**  
**VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN**  
**DE TENENCIA Y SUPERFICIE ÚTIL**  
**(en % verticales)**

	ASTURIAS		ESPAÑA	
	En propiedad	En alquiler	En propiedad	En alquiler
Hasta 30 m <sup>2</sup>	0,6	1,7	0,4	2,6
31-45 m <sup>2</sup>	3,2	7,2	2,0	7,0
46-60 m <sup>2</sup>	14,6	22,8	9,6	18,9
61-75 m <sup>2</sup>	26,7	28,1	18,2	23,2
76-90 m <sup>2</sup>	31,0	24,8	29,9	27,1
91-105 m <sup>2</sup>	12,3	9,0	16,6	11,2
106-120 m <sup>2</sup>	5,2	3,3	9,8	5,1
121-150 m <sup>2</sup>	3,4	1,7	7,0	2,7
151-180 m <sup>2</sup>	1,3	0,6	2,8	0,9
Más de 180 m <sup>2</sup>	1,8	0,7	3,7	1,2

Fuente: INE, *Censo de Población 2001*. Datos provisionales.

Un segundo cruce significativo para el tema estudiado es el que asocia el régimen de tenencia con el tiempo de permanencia de las familias en sus viviendas actuales.

Previamente, conviene indicar, a título orientativo, que del total de

391.645 unidades censadas en la región, 59.997 (15,3%) están habitadas por sus actuales ocupantes desde antes de 1960 y 135.578 (34,6%) desde después de 1990.

El cuadro 7 presenta la distribución de los datos censales en

**Cuadro 7**  
**HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA**  
**DE SU VIVIENDA Y AÑO DE LLEGADA A LA MISMA**

	ASTURIAS		ESPAÑA	
	En propiedad	En alquiler	En propiedad	En alquiler
Antes de 1960	16,7	8,9	12,1	7,9
De 1961 a 1980	29,8	11,3	30,2	17,0
De 1981 a 1990	21,6	11,6	20,2	11,7
Después de 1990	31,9	68,2	37,5	63,4

Fuente: INE, *Censo de viviendas 2001*. Resultados provisionales.

función de las variables señaladas, cuya lectura sugiere las siguientes observaciones:

- Las viviendas en propiedad soportan una permanencia mucho más antigua que las detentadas en régimen de alquiler: en Asturias, casi la mitad (46,5%) de los propietarios ocuparon su vivienda antes de 1980, mientras que aproximadamente un tercio (31,9%) lo hicieron con posterioridad a 1990.

- La gran mayoría de los inquilinos (68,2%) llegaron a su actual vivienda después de 1990 y la mitad de este porcentaje, después de 1999.

La pauta de distribución asturiana no difiere excesivamente de la española, aunque puede matizarse que los propietarios asturianos muestran una permanencia

algo más antigua, mientras que el tiempo de ocupación de las viviendas en alquiler es ligeramente inferior al constatado en el conjunto del país.

## 5. DISTRIBUCIÓN EN EL TERRITORIO ASTURIANO

La difusión del régimen de propiedad es un fenómeno extendido en todo el territorio asturiano, con una fuerte presencia no sólo a escala comarcal<sup>5</sup> sino también en cada uno de los 78 concejos de la región.

El cuadro 8 cuantifica esta importancia del régimen propietario en las distintas comarcas, significando desde un 79,4% en la comarca de Oriente hasta un 86,7% en la de Narcea. Las de Oviedo, Gijón y Caudal presentan, entre ellas, distribuciones muy simila-

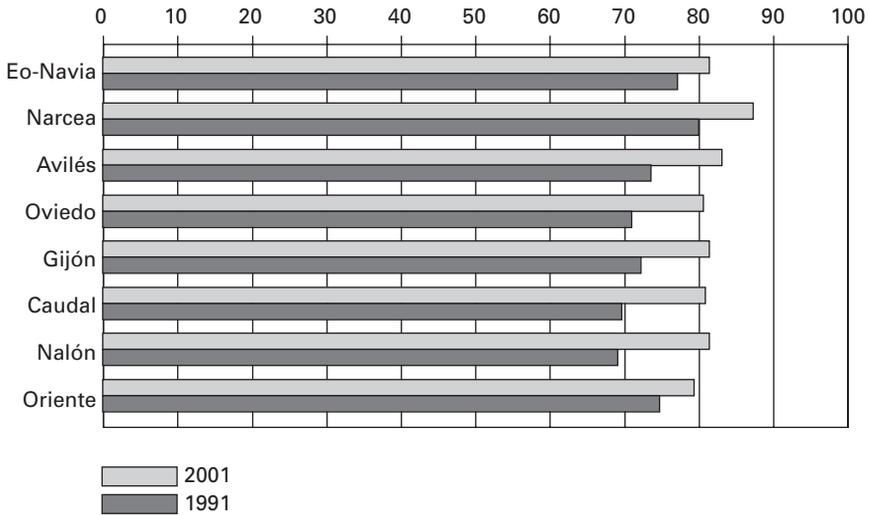
**Cuadro 8**  
**HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA POR COMARCAS (en %)**

Comarcas	TOTAL	En propiedad	En alquiler	Otra forma
ASTURIAS	391.645	81,1	12,6	6,3
1 Eo-Navia	17.850	81,1	10,9	7,9
2 Narcea	11.129	86,7	8,8	4,6
3 Avilés	56.444	82,9	10,6	6,5
4 Oviedo	113.198	80,2	13,7	6,1
5 Gijón	110.828	80,8	13,3	5,9
6 Caudal	29.913	80,6	13,3	6,1
7 Nalón	32.031	81,6	12,0	6,5
8 Oriente	20.252	79,4	11,6	9,0

Fuente: INE. *Censo de Población 2001*. Datos provisionales.

(5) Tomando la división en ocho comarcas, habitualmente utilizada a efectos de territorialización del Principado de Asturias.

**Gráfico 4**  
**EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN PROPIEDAD,**  
**SEGÚN COMARCAS (%)**



res: algo más del 80% de viviendas “en propiedad” y algo más del 13% de viviendas “en alquiler”.

Por otra parte, la evolución registrada durante el período intercensal 1991-2001 señala el incremento de propietarios en las ocho comarcas, incremento que fue mayor en las mineras del Nalón y del Caudal –favorecido, posiblemente, por las jubilaciones anticipadas producidas en el sector del carbón– y menor en las zonas agrarias de la región.

Descendiendo en la escala territorial, el cuadro 9 incluye la distribución municipal de las viviendas según su forma de tenencia.

Los datos reflejan el fuerte peso de la propiedad en todos los concejos, que va desde un mínimo de 64,7% en San Martín de Oscos a un máximo de 95,4% en

Villayón. Tanto los que cuentan con una mayor proporción de propietarios como aquellos que ofrecen los porcentajes más bajos tienen un escaso volumen demográfico, alcanzan una elevada cuota de población ocupada agraria y se localizan en la zona occidental de la región. En comparación con el promedio regional, cabe destacar que de los 45 concejos que superan dicho promedio, 16 pertenecen a la zona occidental, 18 a la zona central y 11 a la zona oriental.

En cuanto a los grandes municipios urbanos del área central, se observa que el porcentaje de viviendas en propiedad (entre 78,7% en Oviedo y 84,7% en Avilés) resulta ligeramente inferior/superior a la media de la región y es similar al obtenido en otros muchos municipios pequeños y medianos. Esta situación difiere de la existente

**Cuadro 9**  
**HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA POR CONCEJOS**

Concejos	TOTAL	En propiedad	En alquiler	Otra forma
ASTURIAS	391.645	81,1	12,6	6,3
1 Allande	783	80,7	7,7	11,6
2 Aller	5.617	85,0	10,1	4,9
3 Amieva	339	89,3	3,8	6,8
4 Avilés	30.055	84,7	10,5	4,8
5 Belmonte de Miranda	893	82,0	7,7	10,4
6 Bimenes	816	78,9	3,4	17,7
7 Boal	912	82,5	9,9	7,6
8 Cabrales	897	84,3	6,9	8,7
9 Cabranes	484	86,9	4,0	9,2
10 Candamo	852	81,8	8,1	10,1
11 Cangas del Narcea	4.953	88,8	8,1	3,1
12 Cangas de Onís	2.300	76,6	14,3	9,1
13 Caravia	219	81,7	9,6	8,7
14 Carreño	3.818	78,6	13,9	7,5
15 Caso	876	77,8	3,9	18,3
16 Castrillón	7.700	83,2	8,4	8,4
17 Castropol	1.334	88,2	7,3	4,4
18 Coaña	1.106	90,8	5,7	3,5
19 Colunga	1.728	80,2	10,9	8,9
20 Corvera	5.491	80,7	11,9	7,4
21 Cudillero	2.362	79,6	7,8	12,6
22 Degaña	449	92,3	4,1	3,6
23 Franco, El	1.295	79,0	9,1	12,0
24 Gijón	101.707	80,8	13,5	5,7
25 Gozón	3.771	80,3	10,9	8,8
26 Grado	4.141	76,7	17,5	5,8
27 Grandas de Salime	446	85,4	8,1	6,5
28 Ibias	740	86,6	8,5	4,9
29 Illano	225	77,8	8,9	13,3
30 Illas	400	83,1	6,6	10,4
31 Langreo	17.445	80,6	14,3	5,1
32 Laviana	5.399	83,3	7,0	9,8
33 Lena	5.046	81,7	13,1	5,3
34 Valdés	4.962	79,9	13,3	6,8
35 Llanera	4.085	86,0	7,8	6,1
36 Llanes	4.886	77,3	14,0	8,8
37 Mieres	19.250	79,1	14,3	6,6
38 Morcín	1.160	82,7	8,0	9,3
39 Muros del Nalón	876	79,9	12,3	7,8
40 Nava	1.933	84,8	8,3	6,9
41 Navia	2.875	74,5	13,2	12,3
42 Noreña	1.547	77,1	15,5	7,4
43 Onís	336	87,4	5,1	7,5
44 Oviedo	73.309	78,7	15,9	8,0
45 Parres	2.069	76,4	15,7	8,4
46 Peñamellera Alta	290	87,2	0,7	12,1
47 Peñamellera Baja	573	75,2	7,0	17,8
48 Pesoz	90	78,2	17,2	4,6
49 Piloña	3.292	83,2	8,3	8,5
50 Ponga	312	85,7	5,8	8,5
51 Pravia	3.389	76,8	16,1	7,2
52 Proaza	393	75,0	5,6	19,4
53 Quirós	702	85,8	7,6	6,6
54 Regueras, Las	673	80,2	5,5	14,2
55 Ribadedeva	656	82,5	10,9	6,6
56 Ribadesella	2.355	77,4	13,0	9,6
57 Ribera de Arriba	738	73,7	21,1	5,2
58 Riosa	947	85,5	8,2	6,3
59 Salas	2.462	84,4	8,0	7,6
60 San M. del Rey Aurelio	7.973	82,9	11,3	5,8
61 San Martín de Oscos	184	64,7	17,4	17,9
62 Santa Eulalia de Oscos	213	87,8	10,8	1,4
63 San Tirso de Abres	225	83,5	12,1	4,5
64 Santo Adriano	138	83,2	4,4	12,4
65 Sariego	472	89,4	6,4	4,3
66 Siero	16.670	83,4	9,4	7,2
67 Sobrescobio	338	82,8	7,7	9,5
68 Somiedo	652	89,0	2,2	8,8
69 Soto del Barco	1.548	79,7	13,4	6,9
70 Tapia de Casariego	1.410	81,5	8,6	9,9
71 Taramundi	313	92,3	7,7	0,0
72 Teverga	893	87,9	6,7	5,4
73 Tineo	4.204	84,7	10,3	5,0
74 Vegadeo	1.562	79,0	13,0	8,0
75 Villanueva de Oscos	147	66,0	17,0	17,0
76 Villaviciosa	5.303	81,8	9,8	8,4
77 Villayón	551	95,4	3,5	1,1
78 Yernes y Tameza	90	90,0	0,0	10,0

Fuente: INE, *Censo de Población 2001*. Datos provisionales.

en la mayoría de las concentraciones urbanas españolas, donde la cuota de alquiler supera con mucho a la obtenida en zonas de escasa población<sup>6</sup>. Quizás el tamaño de los núcleos asturianos –unido, obviamente, a otras causas determinantes, antes señaladas– resulta insuficiente para generar un mercado de alquiler estable que pueda contribuir en mayor medida a satisfacer las necesidades de vivienda.

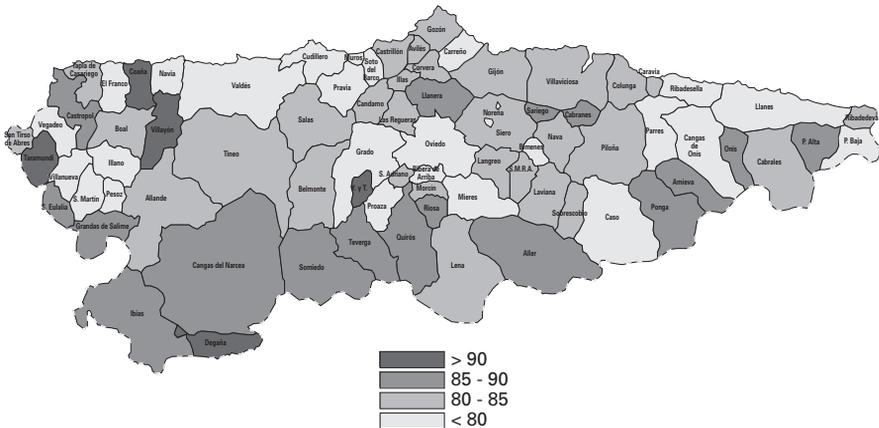
Finalmente, hay que apuntar que entre 1981 y 2001 se produjo un importante aumento de las viviendas en propiedad, muy por encima del promedio regional, en los concejos de Mieres (+32,1 puntos), Langreo (+26,8), Avilés (+25,1) y Oviedo (+22,8) y, algo menor, en Gijón (+12,2%).

## 6. NOTAS FINALES

Como resumen del artículo, cabe insistir en que el parque español de viviendas presenta unas características muy peculiares que lo distinguen de otros países de su entorno, mostrando un fuerte predominio de las viviendas en propiedad; circunstancia que se reproduce en todas las Comunidades Autónomas y, dentro de la Comunidad del Principado de Asturias, en todas sus comarcas y municipios. Este rasgo suele valorarse como un retraso de la modernización del país en materia de vivienda, que no se corresponde con su nivel de desarrollo económico y social.

La “cultura de la propiedad”, bien arraigada entre la sociedad

**Gráfico 5**  
**PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD,**  
**SEGÚN MUNICIPIOS**



(6) Según investigaciones al respecto, el alquiler es cuatro veces más frecuente en las grandes ciudades que en los pueblos de menos de 2.000 habitantes, con diferencias del 30% al 7% (J. de Miguel, 1998).

española como consecuencia de largos períodos de discriminación positiva hacia esta modalidad y de inflexibilidad de los mercados de alquiler, constituye un serio obstáculo para variar la situación actual. No se trata de que el régimen de alquiler tenga un peso dominante, dada además la tendencia europea hacia el descenso de esta fórmula, pero sí de favorecer su incremento hasta conseguir una oferta aceptable como posible alternativa a las opciones de compra.

Es opinión unánime entre los expertos del sector que el mercado de alquiler resulta muy insatisfactorio en España, lo que, junto a la menor construcción de viviendas protegidas durante los últimos años –debido no a un descenso de la demanda sino a la desincentivación de los empresarios, por su baja rentabilidad– agrava considerablemente los problemas de “vivienda social”. Numerosos grupos de población, fundamentalmente los hogares jóvenes, pero también las personas desempleadas o con empleo precario, los inmigrantes, las personas de edad, y otros colectivos situados en el límite de la solvencia, requieren cierta cobertura para disponer de un mínimo alojamiento; y las viviendas protegidas pueden considerarse como un buen instrumento de política social, unido a la potenciación del alquiler en este tipo de construcciones.

No procede insistir en el tema, de múltiples implicaciones jurídicas, económicas y sociales, que se escapan del alcance de esta “instantánea”. Simplemente apuntar que el reparto de las muchas competencias que inter-

vienen en una política de vivienda entre las Administraciones estatal, autonómica y local resulta muy complejo y que sólo con una estrecha coordinación de instrumentos y actuaciones se conseguirá una adecuada conexión viviendas protegidas-viviendas de alquiler. Lo que implica asimismo la necesidad de cooperación entre las citadas Administraciones y los promotores privados para satisfacer la demanda de los distintos segmentos de población.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CESEC (1996): *España 1995*, Fundación Encuentro.
- De Miguel, J (1998): *Estructura y cambio social en España*, Alianza Editorial, Madrid.
- Muñoz Machado, S.; García Delgado, J.L.; González Seara, L. (dirs.) (1997): *Las estructuras del bienestar*, Escuela Libre Editorial - Editorial Civitas.
- Rodríguez, J. (2001): “La vivienda en España: datos básicos y coyuntura reciente”, *Cuadernos de Información Económica*, nº 163, julio-agosto.
- Sadei (2003): *Anuario de la Construcción de Asturias, 2002*, Servicio de Publicaciones del Principado de Asturias.
- Trilla, C. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Fundación La Caixa.