

III. ESTADISTICA

Los Censos de Edificios y de Viviendas de 1970

(Examen de algunas de sus características)

728:311 (46)

por

IGNACIO BALLESTER ROS

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO, NUMERO DE VIVIENDAS QUE COMPRENDEN Y MUNICIPIOS EN QUE SE UBICAN.—III. LAS VIVIENDAS SEGUN SU GRADO DE OCUPACION, EDIFICIOS DE QUE FORMAN PARTE Y MUNICIPIOS EN QUE SE UBICAN.—IV. ALGUNAS CIFRAS NOTORIAMENTE SIGNIFICATIVAS.—V. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCION

El Instituto Nacional de Estadística acaba de publicar en su *Boletín Mensual de Estadística* correspondiente a enero-febrero del presente año las primeras cifras obtenidas del Censo de Edificios y del de Viviendas, ambos realizados con referencia al 31 de diciembre de 1970, en el marco de los Censos generales, que comprenden básicamente el Censo de la Población, los dos Censos citados y el Censo de Locales.

La información publicada no comprende los resultados derivados del plan de tabulación previsto mediante la utilización de ordenadores electrónicos, sino que se limita a presentar las cifras más generales, deducibles de la enumeración previa contenida en la documentación primaria.

Aun así, su examen tiene evidente interés por tratarse de datos censales que solamente se producen cada diez años, por reflejar la situación real y próxima de los edificios y viviendas familiares y por presentarse sobre áreas locales, derivadas de los grupos de Municipios que se contemplan inicialmente.

En su momento dispondremos de los resultados referentes a las características de los edificios y viviendas, clasificados mecánicamente, que nos permitirán una visión más amplia y completa de este campo de investigación. Nos parece, sin embargo, que no debemos desaprovechar la primicia informativa de que disponemos ahora, limitada a unas pocas características, no por ello carentes de valor sustantivo.

II. LOS EDIFICIOS SEGUN SU DESTINO, NUMERO DE VIVIENDAS QUE COMPRENDEN Y MUNICIPIOS EN QUE SE UBICAN

Con el Censo de Edificios se ha tratado de «obtener un inventario del patrimonio inmobiliario y conocer su estructura». Sus objetivos son «determinar el número, distribución y características de los edificios destinados principalmente a vivienda» y «de los edificios y complejos de edificios no destinados a vivienda», «servir de base para la identificación y localización de viviendas y locales» y eventualmente «servir para la formación de un Registro de Edificios».

Se entiende por edificio «toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, comerciales, industriales, culturales, para la prestación de servicios o para el desarrollo de una actividad». De los edificios no destinados a vivienda familiar se excluyen los dedicados exclusivamente a la producción agraria.

Según dicho Censo, a fines del año 1970, había en España

6.183.995 edificios

que, según su *destino*, podemos clasificar en:

	Cifras absolutas	Porcentajes
Destinados a viviendas familiares	5.802.414	93,8
Destinados a vivienda no familiar	19.363	0,3
No destinados a viviendas	362.218	5,9

Es de subrayar el lógico predominio numérico de los edificios destinados a vivienda familiar. Los destinados a vivienda no familiar, como los establecimientos hoteleros y análogos, conventos, cuarteles, hospitales, cárceles y otros similares, tienen poco peso en el conjunto, con independencia de su capacidad. Los no destinados a vivienda—edificios administrativos, industriales y comerciales, culturales y deportivos, religiosos, sanitarios y otros semejantes—, suponen el 6 por 100 del total y su importancia deriva de su amplitud y destino.

Según los *grupos de Municipios* donde se ubican, considerados en esta información inicial, estos edificios se distribuyen así:

	Cifras absolutas	Porcentajes
En capitales de Provincia	849.924	13,7
En Municipios no capitales, mayores de 50.000 habitantes.	377.944	6,2
En otros Municipios	4.956.127	80,1

De estas cifras se deduce que de cada 100 edificios, 20 se hallan situados en los grandes Municipios y 80 en los inferiores a 50.000 habitantes, entre los que se comprenden tanto los primordialmente rurales como muchos otros de estructura urbana.

Si combinamos ambas características, el destino y la ubicación de los edificios, podemos formar esta distribución:

	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
<i>Cifras absolutas</i>			
Con viviendas familiares	777.566	348.279	4.676.569
Con vivienda no familiar	6.786	1.125	11.452
No destinados a vivienda	65.592	28.540	268.086
<i>Cifras relativas</i>			
Con viviendas familiares	91,5	92,2	94,4
Con vivienda no familiar	0,8	0,3	0,2
No destinados a vivienda	7,7	7,5	5,4

Si observamos los tres grupos de Municipios considerados, podemos deducir, de los porcentajes anteriores, que los edificios con viviendas familiares tienen un mayor peso en razón inversa a la importancia demográfica de los Municipios, mientras que los edificios con vivienda no familiar y los no destinados a vivienda, por el contrario, crecen en razón directa a la importancia de los Municipios en que se hallan situados. Hay, pues, un mayor predominio de los edificios con vivienda familiar en el último grupo de Municipios; y de edificios no destinados a vivienda o con vivienda no familiar en los grandes Municipios que abarcan los dos primeros grupos.

Ampliando la clasificación de los edificios según su destino hemos formado esta tabla:

	En conjunto	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
<i>Cifras absolutas</i>				
1. Con viviendas familiares:				
Con una sola vivienda y que no sean utilizados para ninguna otra actividad	2.978.408	340.058	189.605	2.448.745
Con una sola vivienda y que a la vez son utilizados para fines distintos al de la producción agraria	356.741	44.210	25.746	286.785
Con una o varias viviendas y que a la vez son utilizados para la producción agraria	1.619.415	49.047	22.969	1.547.399
Con varias viviendas que ocupan todo o la mayor parte de los mismos, sirviendo el resto a fines distintos al de la producción agraria	847.850	344.251	109.959	393.640
2. Con vivienda no familiar:				
Establecimientos hoteleros y similares	10.098	2.722	345	7.031
Otros	9.265	4.064	780	4.421
3. No destinados a vivienda:				
Edificios	351.127	62.446	27.789	260.892
Complejos de edificios ...	11.091	3.146	751	7.194
<i>Cifras relativas</i>				
1. Con viviendas familiares:				
Con una sola vivienda y que no sean utilizados para ninguna otra actividad	100	11,4	6,4	82,2
Con una sola vivienda y que a la vez son utilizados para fines distintos al de la producción agraria	100	12,4	7,2	80,4
Con una o varias viviendas y que a la vez son utilizados para la producción agraria	100	3,0	1,4	95,6
Con varias viviendas que ocupan todo o la mayor parte de los mismos, sirviendo el resto a fines distintos al de la producción agraria	100	40,6	13,0	46,4

	En conjunto	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
2. Con vivienda no familiar:				
Establecimientos hoteleros y similares	100	27,0	3,4	69,6
Otros	100	43,9	8,4	47,7
3. No destinados a vivienda:				
Edificios	100	17,8	7,9	74,3
Complejos de edificios ...	100	28,3	6,8	64,9

Se advierte un claro predominio de los edificios destinados a vivienda, constituidos por una sola vivienda en los Municipios menores de 50.000 habitantes, tendencia que se extiende con referencia a los edificios con una sola vivienda, utilizados, a su vez, para actividades no agrarias, y se acentúa e intensifica respecto a los edificios del tercer grupo considerados, es decir, los formados por una o más viviendas, siendo utilizados, a su vez, para la producción agraria.

La situación cambia cuando analizamos los edificios con varias viviendas, dedicados, a su vez, a actividades no agrarias y la distribución se presenta en forma más homogénea, ya que algo más de la mitad de dichos edificios se hallan situados en capitales de Provincia o Municipios mayores de 50.000 habitantes, y los demás, casi la otra mitad, en Municipios del último grupo, menos de 50.000 habitantes.

Con referencia a los edificios con vivienda no familiar, es muy significativa la distribución de los que albergan a establecimientos hoteleros o similares, dado que solamente 30 de cada 100 se hallan ubicados en los grandes Municipios, situándose la mayor parte en los Municipios menores, lo que se explica en función de la configuración y desarrollo de las zonas turísticas clásicas, al servicio del turismo receptivo extranjero y del turismo interior nacional, a lo largo de las costas del litoral mediterráneo y en las islas Baleares y Canarias, en Municipios que podemos calificar de predominantemente turísticos, muchos de ellos pequeños Municipios, a los cuales dedica una atención especial el proyecto de Ley de Bases de Régimen local pendiente de discusión en las Cortes Españolas.

La distribución de los demás edificios, con vivienda no familiar, es muy similar a la apuntada para el último grupo de edificios de viviendas familiares; es decir, una distribución casi a partes iguales, con ligero predominio en los grandes Municipios.

Los edificios no dedicados a vivienda, sino a actividades económicas o con fin de lucro o a instituciones sin fin de lucro, se sitúan en sus casi tres cuartas partes en los Municipios menores de 50.000 habitantes, proporción que cede ligeramente cuando se trata de «complejos de edificios» ubicados en una área limitada y que, con «idea de unidad, se emplea para la realización de las distintas fases, operaciones o necesidades de un organismo, entidad o empresa».

Para cada uno de los tres grupos de Municipios considerados, la distribución de los edificios destinados a vivienda familiar es como sigue:

	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
	<i>Porcentajes</i>		
	100	100	100
Con una sola vivienda y que no sean utilizados para ninguna otra actividad ...	43,7	54,4	52,4
Con una sola vivienda y que a la vez son utilizados para fines distintos al de la producción agraria	5,7	7,3	6,1
Con una o varias viviendas y que a la vez son utilizados para la producción agraria.	6,3	6,7	33,0
Con varias viviendas que ocupan todo o la mayor parte de los mismos, sirviendo el resto a fines distintos al de la producción agraria	44,3	31,6	8,4

La tabla anterior nos permite profundizar algo en el análisis de los edificios destinados a vivienda familiar. En las capitales de Provincia predominan, en proporción muy parecida, los edificios de una sola vivienda sin ninguna otra actividad y los de varias viviendas con actividades distintas de las agrarias; los otros dos tipos de edificio tienen poco peso en el conjunto. Los Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes presentan análogas características a los de capitales de Provincia, en líneas generales, si bien se registra en ellos un mayor peso relativo de los edificios con una sola vivienda sin actividades complementarias que contrasta con una menor importancia de los edificios de varias viviendas y actividades no agrarias y un ligero incremento en los dos grupos intermedios de edificios. En los Municipios menores de 50.000 habitantes más de la mitad de los edificios son de una sola vivienda sin otra actividad; pero, en segundo tér-

mino, se sitúan, por orden de importancia, los edificios con una o varias viviendas y actividad agraria complementaria, que representan la tercera parte del total, lo que es perfectamente lógico y contrasta con los grandes Municipios; los edificios con una sola vivienda y actividad no agraria presentan un peso parecido al de los grandes Municipios, pero los de varias viviendas y actividad no agraria son muy inferiores en número en los Municipios menores de 50.000 habitantes.

Atendiendo a la clasificación de los edificios destinados a viviendas familiares, según el número de viviendas de que se componen, se obtiene la siguiente distribución para el conjunto del país:

	Cifras absolutas	Porcentajes
De una vivienda	4.883.662	84,2
De dos viviendas	377.161	6,5
De tres viviendas	112.653	1,9
De cuatro viviendas	81.441	1,4
De cinco y más	347.497	6,0

Es evidente el predominio numérico de los edificios de una sola vivienda. Los de dos y los de cinco y más se presentan en parecida proporción, y los de tres y cuatro se dan en proporción inferior al 2 por 100.

Según los grupos de Municipios que estamos considerando, la distribución en porcentajes es:

	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
	Porcentajes		
	100	100	100
De una vivienda	55,1	67,9	90,2
De dos viviendas	9,5	11,5	5,6
De tres viviendas	4,8	4,7	1,3
De cuatro viviendas	4,3	3,4	0,8
De cinco y más	26,3	12,5	2,1

La distribución de las viviendas en las capitales de Provincia difiere notablemente de la del conjunto del país, ya que, de una parte,

los edificios de una sola vivienda, aunque todavía suponen más de la mitad de los edificios, ofrecen un porcentaje notablemente inferior al nacional; y de otra, los de cinco y más viviendas suponen más de la cuarta parte del total, la tasa más alta de los tres grupos de Municipios; e igualmente tienen mayor peso los de dos, tres y cuatro viviendas. Comparando con los de las capitales de Provincia los edificios de los Municipios mayores de 50.000 habitantes, se observa que entre estos últimos son más numerosos los de una sola vivienda, que alcanzan a los dos tercios del total, y los de dos viviendas, y ofrecen porcentajes inferiores los de tres, cuatro y cinco y más viviendas. En los Municipios menores de 50.000 habitantes el número de edificios con una sola vivienda es mucho mayor, ya que supone el 90 por 100 y es menor el número de edificios de los restantes grupos.

Para completar esta visión, presentamos la distribución de los edificios de cada grupo de Municipios en porcentajes del total:

	Total	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
De una vivienda	100	8,8	4,8	86,4
De dos viviendas	100	19,5	10,7	69,8
De tres viviendas	100	33,5	14,4	52,1
De cuatro viviendas	100	41,3	14,6	44,1
De cinco y más	100	58,8	12,5	28,7

En las capitales de Provincia la serie es creciente y la participación en el número de edificios crece paralelamente al incremento del número de viviendas de los edificios; así, mientras no llegan a disponer del 9 por 100 de los edificios de una sola vivienda, se acercan al 60 por 100 de los de cinco y más. En los Municipios mayores de 50.000 habitantes la participación en el total de edificios es más reducida, ya que tan sólo disponen del 5 por 100 de los edificios de una sola vivienda y el porcentaje más elevado corresponde a los de cuatro viviendas y, aunque la serie es creciente, se quiebra en los de cinco y más viviendas. En los Municipios menores de 50.000 la serie es, por el contrario, decreciente y parte de un alto porcentaje en edificios de una sola vivienda, de dos, tres y cuatro, en los que supera a los otros grupos de Municipios; en los de cinco y más dispone de casi el 29 por 100, lo que resulta significativo por la referencia al turismo que hemos hecho en párrafos anteriores, referido a los establecimientos hoteleros y que aquí hemos de ampliar a los bloques de apartamentos, moteles,

hungalows, chalets y villas que se han construido en el último decenio 1960-1970.

III. LAS VIVIENDAS SEGUN SU GRADO DE OCUPACION, EDIFICIOS DE QUE FORMAN PARTE Y MUNICIPIOS EN QUE SE UBICAN

Comentadas someramente en el punto anterior las cifras expresivas de los edificios censados y de algunas de sus características, abordamos ahora un ligero comentario a las cifras de *viviendas censadas* que ascienden a

10.658.881

que podemos clasificar, con arreglo a su *grado de ocupación*, de esta forma:

	Cifras absolutas	Porcentajes
Ocupadas:		
Principales	8.505.247	79,8
Secundarias	796.196	7,5
Vacantes	1.137.734	10,7
Otras	219.704	2,0

La finalidad del Censo de la Vivienda ha sido determinar el número, distribución y características de las viviendas existentes en España. Se considera «vivienda principal» la utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual y, como deducimos de las cifras anteriores, representan las cuatro quintas partes del total. «Vivienda secundaria» es la utilizada una parte del año para veraneo, descanso, trabajos temporales, fines de semana, en la sierra o en las playas. La llamada «civilización del ocio» determina un constante incremento de esta clase de viviendas. De momento, podemos afirmar que por cada 10 viviendas principales hay una secundaria.

Se califica de «vacante» la vivienda no habitada, disponible para alquiler o venta en el momento censal; este colectivo, que representa en 1970 el 10 por 100 de las viviendas, está constituido, de una parte, por viviendas de altos alquileres en los grandes Municipios, y, de otra, por apartamentos y otros alojamientos turísticos, disponibles cuando se realizó el Censo. Bajo el concepto de «otras» se comprenden distintas situaciones de viviendas que no encajan en los supuestos anteriores; pero muy especialmente las correspondientes a edificios en fase

final de construcción, en fase de próxima ocupación, tanto en concepto de venta como de alquiler.

Si tenemos en cuenta los tres grupos de Municipios que estamos sistemáticamente considerando, obtenemos esta distribución:

	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
<i>Cifras absolutas</i>			
Ocupadas:			
Principales	2.999.995	768.253	4.736.999
Secundarias	120.763	26.540	648.893
Vacantes	388.959	101.956	646.819
Otras	75.432	16.403	127.869
<i>Porcentajes</i>			
	100	100	100
Ocupadas:			
Principales	83,7	84,1	76,9
Secundarias	3,4	2,9	10,5
Vacantes	10,8	11,2	10,5
Otras	2,1	1,8	2,1

Las viviendas principales predominan lógicamente en todos los grupos de Municipios, aun cuando aparecen con un valor ligeramente inferior en los menores de 50.000 habitantes. Contrariamente, las secundarias parecen predominar en este último grupo de Municipios, y son muy similares en los tres grupos las viviendas vacantes y las otras.

La participación relativa de los tres grupos de Municipios en el grado de ocupación de las viviendas puede deducirse de la siguiente tabla:

	Total	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
<i>Porcentajes</i>				
Ocupadas:				
Principales	100	35,3	9,0	55,7
Secundarias	100	15,2	3,3	81,5
Vacantes	100	34,2	9,0	56,8
Otras	100	34,2	7,5	58,3

Del examen de las cifras anteriores se desprende que de cada 100 viviendas principales, 35 se hallan situadas en las capitales de Provincia, tan sólo nueve en los Municipios mayores de 50.000 habitantes y 56 en los Municipios menores.

Las viviendas secundarias se distribuyen en forma más irregular. Tan sólo 15 de cada 100 se hallan en las capitales, tres en los Municipios mayores y nada menos que 82 en los Municipios menores, lo que corrobora el carácter de estas viviendas y su fin primordial de turismo o veraneo.

Las viviendas vacantes se distribuyen en forma muy similar a las viviendas principales y lo propio ocurre con las restantes viviendas; más de la mitad de las «vacantes» se hallan en los Municipios menores; pero aún son muchas las que se encuentran en las capitales de Provincia.

No hemos tenido en cuenta en las cifras anteriores a los alojamientos y a las viviendas colectivas. Los alojamientos pueden ser fijos, como las barracas y cabañas, chabolas y chozas y espacios situados en cuadras, pajares, molinos, garajes, almacenes, cuevas y otros refugios naturales, o móviles como las tiendas de campaña, barcos, remolques o campamentos de gitanos; en el Censo sólo se han tenido en cuenta estos alojamientos fijos o móviles en el caso de que estuvieran habitados en el momento censal.

Se consideran viviendas colectivas, a los fines del Censo, los hoteles, pensiones y establecimientos análogos, así como los establecimientos religiosos, militares y sanitarios. Cabe la existencia en estas viviendas colectivas de viviendas familiares que se censan con este último carácter.

Las cifras de alojamientos y viviendas colectivas registradas son:

	En conjunto	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
Alojamientos	54.021	20.639	6.411	26.967
Viviendas colectivas	23.754	11.012	1.548	11.194

Como puede apreciarse, su distribución resulta casi la misma para las capitales y grandes Municipios y para los menores de 50.000 habitantes al 50 por 100 para cada uno de estos dos colectivos.

Combinando las viviendas con los edificios en que se hallan ubicadas, hemos elaborado la siguiente tabla:

	En conjunto	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
<i>Cifras absolutas</i>				
1. En edificios destinados a vivienda familiar	10.615.024	3.568.707	911.276	6.135.041
Con una sola vivienda y que no son utilizados para ninguna otra actividad	2.978.408	340.058	189.592	2.448.758
Con una sola vivienda y que a su vez son utilizados para fines distintos a la producción agraria.	356.741	44.183	25.740	286.818
Con una o varias viviendas y que a la vez son utilizados para la producción agraria	1.710.497	55.631	25.476	1.629.390
Con varias viviendas que ocupan todo o parte de los mismos, sirviendo el resto a fines distintos al de la producción agraria:				
De 2 a 4 viviendas ...	1.276.241	385.039	173.188	718.014
De 5 y más viviendas.	4.293.137	2.743.796	497.280	1.052.061
2. En edificios y complejos de edificios destinados a vivienda no familiar ...	14.144	5.497	822	7.925
3. En edificios o complejos de edificios no destinados a vivienda	29.713	10.945	1.054	17.714
<i>Cifras relativas</i>				
1. En edificios destinados a vivienda familiar	100	33,6	8,6	57,8
Con una sola vivienda y que no son utilizados para ninguna otra actividad	100	11,4	6,4	82,2
Con una sola vivienda y que a su vez son utilizados para fines distintos a la producción agraria.	100	12,4	7,2	80,4
Con una o varias viviendas y que a la vez son				

	En conjunto	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
utilizados para la producción agraria	100	3,3	1,4	95,3
Con varias viviendas que ocupan todo o parte de los mismos, sirviendo el resto a fines distintos al de la producción agraria:				
De 2 a 4 viviendas ...	100	30,2	13,6	56,2
De 5 y más viviendas.	100	63,9	11,6	24,5
2. En edificios o complejos de edificios destinados a vivienda no familiar ...	100	38,9	5,8	55,3
3. En edificios o complejos de edificios no destinados a vivienda	100	36,8	3,6	59,6

Este cuadro es el correlativo al antes transcrito con referencia a la clasificación de los edificios según su destino, y aun las cifras correspondientes a los edificios con una sola vivienda sin ninguna otra actividad o con fines distintos de la actividad agraria, son casi idénticos, y la distribución en porcentajes es prácticamente la misma en los tres primeros conceptos y por ello no vamos a insistir aquí.

La distribución de las viviendas según se ubiquen en edificios de dos a cuatro viviendas o de cinco y más no es homogénea; en el primer caso, sólo la tercera parte se sitúa en grandes Municipios, correspondiendo los dos tercios a los menores de 50.000 habitantes; y en el segundo caso, ocurre lo contrario, con claro predominio para los grandes Municipios.

La distribución de las viviendas en edificios o complejos destinados a vivienda no familiar o no destinados a vivienda es muy parecida entre los tres grupos de Municipios considerados, con predominio de los Municipios menores.

IV. ALGUNAS CIFRAS NOTORIAMENTE SIGNIFICATIVAS

Si tenemos en cuenta la población y el número de familias, deducidas del Censo de Población; los edificios con viviendas familiares, el número de viviendas familiares existentes y el de las ocupadas, podremos obtener algunas cifras muy significativas.

	En conjunto	Capitales de Provincia	Municipios no capitales mayores de 50.000 habitantes	Otros Municipios
1. Población	34.031.531	12.045.501	3.136.243	18.859.787
2. Número de familias	8.859.819	3.142.453	803.854	4.913.512
3. Edificios con viviendas familiares	5.802.414	777.566	348.279	4.676.569
4. Viviendas familiares	10.615.024	3.568.707	911.276	6.135.041
5. Viviendas familiares ocupadas	8.505.247	2.999.995	768.253	4.736.999
		<i>Valores relativos</i>		
1. Personas por familia	3,8	3,8	3,9	3,8
2. Familias por vivienda ...	1,04	1,05	1,05	1,04
3. Viviendas familiares por edificio	1,8	4,6	2,6	1,3

El primer valor que consideramos significativo es el número de personas por familia, que nos da *la composición de la familia española, cuyo promedio es de 3,8 personas*. La cifra última era de 3,7, por lo que deducimos que se ha registrado un incremento de la familia española en este decenio, fruto de un moderado incremento de la natalidad.

El segundo valor, número de familias por vivienda, nos permite deducir las disponibilidades de viviendas para albergar a las familias españolas. La conclusión es que *por cada cien viviendas hay ciento cuatro familias*; en forma muy simplista, pudiéramos decir que existe un déficit del 4 por 100 de viviendas para atender las necesidades de nuestras familias y que para ello sería necesario construir 354.111 viviendas, con independencia de las que son necesarias para atender al crecimiento vegetativo de la población y a la renovación de las viviendas viejas. La necesidad apuntada parece sentirse, en forma más acuciante, en los grandes Municipios.

Finalmente, mientras la distribución por grupos de Municipios era muy homogénea en los conceptos comentados en los dos párrafos an-

teriores, la tercera característica, *número de viviendas familiares por edificio* presenta valores muy heterogéneos. Mientras que el promedio nacional es de 1,8 viviendas por edificio, en las capitales de Provincia se eleva a 4,6 y en los Municipios mayores de 50.000 habitantes, al 2,6; sólo en los Municipios menores es tal proporción inferior a la nacional. Ello nos da idea del tamaño de los edificios que lógicamente aumenta en las grandes urbes.

V. CONCLUSIONES

Las cifras que hemos comentado tienen, en principio, marcado interés, ya que constituyen una medida de nuestro patrimonio inmobiliario, uno de los aspectos que merecen mayor atención por parte de los Gobiernos, por medio de la política fijada y las realizaciones programadas por los Ministerios de la Vivienda en casi todos los países y, de manera muy especial, en España.

La renovación de nuestras viviendas y su adecuación a nuestras necesidades presentes y a las que en el futuro planteará la evolución demográfica en el país, constituye un objetivo de vital importancia; y no hay que perder de vista lo que el desarrollo de la «civilización del ocio» exigirá en orden a la creación de urbanizaciones en zonas de veraneo y turísticas, y también lo que necesariamente aconseja el principio de dotar a todos los españoles de vivienda suficiente, que cubra las condiciones mínimas de higiene y comodidad y esté dotada de todos los servicios que en nuestra época se estiman necesarios.

Cuando dispongamos, en breve plazo, de todos los resultados numéricos del Censo de Edificios y del de Viviendas, podremos profundizar en el análisis de la situación y características de nuestro patrimonio inmobiliario. Entretanto, algo nos dicen las cifras ya publicadas, que nos permiten fijar algunas conclusiones.

En el apartado anterior se contienen algunas bien significativas. Tal vez debiéramos añadir a aquéllas alguna más. Advertimos que en muchas de nuestras capitales de Provincia y en los grandes Municipios existen barrios, generalmente periféricos, en que aún predomina el edificio unifamiliar, consiguientemente dotado insuficientemente como vivienda humana y que debe desaparecer y renovarse en edificios de nueva construcción que contengan viviendas que cumplan las exigencias mínimas; el elevado porcentaje que se apuntaba nos aconseja destacar esta anomalía.

La cifra de viviendas vacantes en los grandes Municipios nos lleva por asociación de ideas a la consideración de que es necesario acentuar, como ya lo está haciendo el Ministerio de la Vivienda, la política de construcción de viviendas sociales, que no debe querer decir viviendas deficientes y de mala calidad, con olvido de aquellas construcciones de edificios para viviendas suntuarias y altos alquileres, que determina la existencia de pisos no alquilados durante años y años. Lógicamente habrá que construir para todos los estratos sociales; pero en la medida en que ello sea necesario.