

# Modificaciones en la vivienda por la Covid-19: Usos temporales y cambios a futuro inducidos por el confinamiento, caso España

## Modifications to the housing due to Covid-19: Temporary uses and future changes induced by confinement, the case of Spain

Recibido: julio 01de 2022 | Revisado: setiembre 12de 2022 | Aceptado: noviembre 22 de 2022

FRANCISCO SÁNCHEZ MEDRANO<sup>1</sup>

### RESUMEN

Bajo los condicionamientos sanitarios y sociales que nos ha dispensado la pandemia de COVID-19, sin tener un horizonte certero sobre la vuelta a la situación de partida hemos soportado confinamientos obligatorios, reduciendo las relaciones exteriores prácticamente al núcleo residencial familiar, y realizando parte de nuestras tareas desde ese ámbito espacial. Con esta perspectiva, ¿qué pensamos de lo adecuado de esas viviendas? ¿qué cambios de usos y costumbres se han introducido en ellas? ¿cuánto influirá esta crisis sanitaria, u otras, a futuro en el diseño de la vivienda? Para intentar responder a estas cuestiones y otras similares se elaboró una encuesta desde un entorno universitario relacionado con la concepción y construcción del hábitat. Prospección cuyos resultados apuntan el posible panorama evolutivo de la vivienda en cuanto a requisitos funcionales, acomodación de espacios de trabajo, relaciones con el entorno exterior y cuantas preocupaciones nos han atareado el primer semestre de 2020.

**Palabras clave:** vivienda, crisis sanitaria, confinamiento, flexibilidad y funcionalidad espacial

### ABSTRACT

Under the health and social conditions that the COVID-19 pandemic has given us, without having an accurate horizon about the return to normality We have endured mandatory confinements, reducing external relations practically to the family residential nucleus, and carrying out part of our tasks from that spatial scope. With this perspective, what do we think of the adequacy of these homes? What changes of uses and customs have been introduced in them? How much will this health crisis, or others, influence the design of the house in the future? To try to answer these and similar questions, a survey was carried out from a university environment related to the habitat. Prospecting whose results point to the possible evolutionary panorama of the house in terms of functional requirements, accommodation of workspaces, relations with the outside environment and how many concerns have occupied us in the first half of 2020.

**Keywords:** housing, health crisis, confinement, flexibility and spatial functionality

<sup>1</sup> Universidad Católica de Murcia (UCAM).  
España

Autor para correspondencia  
fjsanchez@ucam.edu

© Los autores. Este artículo es publicado por la Revista Campus de la Facultad de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de San Martín de Porres. Este artículo se distribuye en los términos de la Licencia Creative Commons Atribución No-comercial – Compartir-Igual 4.0 Internacional (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), que permite el uso no comercial, distribución y reproducción en cualquier medio siempre que la obra original sea debidamente citada. Para uso comercial contactar a: [revistacampus@usmp.pe](mailto:revistacampus@usmp.pe).

<https://doi.org/10.24265/campus.2022.v27n34.01>

## Introducción

Inicialmente, hubo incerteza sobre el sistema de transmisión vírico en las personas, y una ausencia de protocolos efectivos de tratamiento para el COVID-19, Yan-Rong Guo (2020). Por el rápido incremento de casos datados, y ante la amenaza de un colapso sanitario de efectos aún más devastadores de los que ha deparado la realidad, en marzo de 2020 se decretó el confinamiento de la población española. La medida se amplió unos días después, a todos los sectores productivos, estableciendo un lento escalonamiento en la recuperación parcial de la vida cotidiana, que duró más de tres meses.

En ese lapso temporal, interrumpida la vida social, la educación presencial en todos sus niveles, limitados los horarios, restringida la actividad casi al avituallamiento; obligados a convivir en el recinto del hogar con una serie cambiante de medidas higiénico sanitarias y nuevas costumbres, la vivienda, soporte de esa forzada reclusión, ha visto cómo nos reorganizábamos para esta etapa, mientras se procuraba el mejor aprovechamiento espacial y tecnológico de la misma y se echaban en falta algunas características que se harán presentes en el diseño futuro por la impresión que nos ha dejado esta pandemia de COVID-19, Amber L Mueller (2020).

Se habían producido entrevistas, compartido experiencias, pero carecíamos de una idea cuantitativa de los cambios que la sociedad ha introducido en su hábitat próximo (y único), así como hasta dónde han podido llegar las variantes cualitativas de dichas modificaciones. Por ello desde la Universidad Católica de Murcia (UCAM) se elaboró una encuesta con la pretensión de conocer, los cambios introducidos en

el uso de espacios, las alteraciones que pueden llegar a ser permanentes, por su funcionalidad, cómo ha modificado el criterio sanitario las costumbres y flujos, el manejo de los nuevos residuos y tratamiento de los habituales, y las aspiraciones en cuanto a mejora de instalaciones

La encuesta, encuadrada en el Proyecto de Investigación propio TC/04-20, planteó 44 preguntas, a través de cuestionario en la red el 15 de mayo y se mantuvo hasta el 7 de junio del año en curso. Los colectivos hacia los que estaba dirigida han sido, el personal académico y de administración de la Universidad, los alumnos de la Escuela Politécnica, los colegiados del COAMU y los del COATIEMU, de forma que se dirigió intencionadamente el campo de prospección a grupos directamente relacionados con el ámbito del diseño, construcción y dotación de la vivienda, que esta vez tendrían voz como usuarios. La respuesta alcanzó aproximadamente a un 5% del universo total a quien iba dirigida, con 252 cuestionarios rellenados, de los cuales 80 ampliaron las respuestas como afectados por casos de sospecha de COVID-19 con aislamiento temporal o con desarrollo de la enfermedad sin hospitalización.

Como se pretende hacer una comparativa con las series estadísticas regionales y nacionales, procede advertir de la singular posición de fuentes múltiples y escasamente correspondientes que existen en España. Es posible que la existencia intermitente del Ministerio de la Vivienda, alternada con la dilución en otras estructuras gubernativas, sea una de las causas. Por ello, se utilizó estadísticas y encuestas de Eurostat, del INE (organismo autónomo del Ministerio de Asuntos Económicos), del hoy Ministerio

de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (en otras versiones Fomento, Obras Públicas), de los Registros de Propiedad (Ministerio de Justicia), del Catastro (Ministerio de Hacienda), del Banco de España, de Seopan, etc. exponiendo en cada caso a qué concepto o tipo de vivienda nos referimos.

## Del estado previo a la pandemia

### Estructura y composición de la vivienda. Relación con ocupantes

En España hay un parque de viviendas estimado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de 25.793.323 uds en 2019 (a falta de incorporar algunos datos de diciembre; los censos de población y vivienda se realizan a comienzo de cada década, y por tanto los datos de 2011 quedan bastante lejanos del tiempo del estudio), de los cuales como vivienda principal ocupada con regularidad (que el INE denomina “hogares”), son 18.625.700 uds El resto, que supera los siete millones corresponde a segundas residencias y viviendas desocupadas. El régimen de tenencia mayoritario es el de propiedad, frente a otras modalidades (alquiler, cesión), y responde más que a una cultura de ahorro invertido en inmuebles al apoyo intermitente de las instituciones públicas a este sistema de adquisición desde mediados del s. XX, representando en 2013 el 83 % del parque disponible, que probablemente por efectos de la crisis financiera, ha sufrido una cierta corrección hasta el 75,9% en 2019 (INE).

Esta variación ya fue advertida por estudios del sector como el de Foesa (2013): *...la desigualdad en la distribución del crecimiento de la oferta residencial, con unos elevados porcentajes de segundas residencias*

*y viviendas desocupadas, característicos del modelo residencial español, ha dejado sin resolver el problema de la accesibilidad de la vivienda para amplios sectores de la población, especialmente la de primer acceso para los hogares jóvenes y de bajos ingresos. En un contexto de mayores restricciones al crédito, el acceso de estos hogares a la vivienda deberá producirse por otras vías alternativas a la compra.*

Aun así, superar en propiedad las  $\frac{3}{4}$  partes del total de viviendas resulta un porcentaje de los más altos de la UE, junto con la particularidad de que un 17% de dicha compra se realiza por extranjeros (Observatorio de Vivienda, 2020).

En cuanto a tipología de ocupación de suelo y agregación, la división más común se produce entre viviendas unifamiliares y viviendas colectivas, distinguiendo un subgrupo a caballo entre estas dos modalidades como son las de viviendas adosadas (con algún elemento comunitario pero dotado de accesos independientes y espacios exteriores privados). En el caso español un 61,1% de la población vive en pisos frente un 41,9 en la UE-28 Eurostat (2020-07-18), lo cual explicaría la relativa compacidad de nuestras poblaciones ante modelos urbanísticos más extensivos y dispersos. Comentaremos dos variables en cuanto al tamaño, de un lado la superficie (útil o construida, que en función de elementos computables urbanísticamente podrá corresponder una diferencia de una a otra entre un 25% y un 40%), y de otro el número de piezas que la componen, fijándonos en el número de dormitorios, que suele ser una característica diferenciadora en la normativa y en el mercado.

En el primer quinquenio del siglo, Alonso-Gómez (2006), hallaron el

promedio de la superficie media de las viviendas proporcionadas por sociedades de tasación, separando por el tipo de regulación o apoyo institucional (viviendas libres o protegidas), y por la antigüedad (viviendas nuevas si tienen menos de dos años desde la terminación, o el resto “de segunda mano”). La media nacional osciló en 2004 entre los 117,5 y 119,9 m<sup>2</sup> en general (Murcia 129,3 y 131,0 m<sup>2</sup>); en 2005 la media nacional varió de 118,7 m<sup>2</sup> a los 124,5 m<sup>2</sup> (Murcia 127,5 y 140,7 m<sup>2</sup>), siendo las cifras de mayor superficie las que pertenecen a la vivienda libre nueva.

Basado en los visados de dirección de obra terminada, recogidos por el M.T.M.A.U. (2020), en el año 2019 el tamaño medio de las viviendas unifamiliares fue de 197,6 m<sup>2</sup>, mientras que la de la vivienda en bloque colectivo fue de 112,5 m<sup>2</sup> construidos. En

el mismo año, y referido al total de hogares, según el INE (ECH) (2020), la superficie útil descubre una menor capacidad del parque existente (Tabla 1), lo que nos indica una tendencia al alza en superficie detectada en la vivienda ejecutada en el XXI.

Según el INE (ECH) (2020), al de enero de 2019, el mayor porcentaje de hogares, un 40,35% constaba con cinco habitaciones (2-3 dormitorios), con un 14,75% que disponía de cuatro estancias (1-2 dormitorios), un 23,13 % con seis habitaciones (3-4 dormitorios), y un 9,14% con siete dependencias (cuatro dormitorios); esto en conjunto representa el 87,37% de los hogares, de donde podemos estimar que en torno a un 80% de las viviendas principales se ubica en la franja de 2/3/4 dormitorios. Tabla 1.

**Tabla 1**

*Número de hogares según tamaño y sup. útil de la vivienda*

Año 2019		
Sup. Útil	uds. (en miles)	%
Menos de 30 m <sup>2</sup>	25,5	0,14
Entre 30 y 45 m <sup>2</sup>	520,6	2,80
Entre 46 y 60 m <sup>2</sup>	1.885,2	10,12
Entre 61 y 75 m <sup>2</sup>	3.230,2	17,34
Entre 76 y 90 m <sup>2</sup>	5.054,7	27,14
Entre 91 y 105 m <sup>2</sup>	2.518,1	13,52
Entre 106 y 120 m <sup>2</sup>	1.860,8	9,99
Entre 121 y 150 m <sup>2</sup>	1.537,3	8,25
Entre 151 y 180 m <sup>2</sup>	738,0	3,96
<b>Más de 180 m<sup>2</sup></b>	1.255,3	6,74
Total	18.625,7	100,00

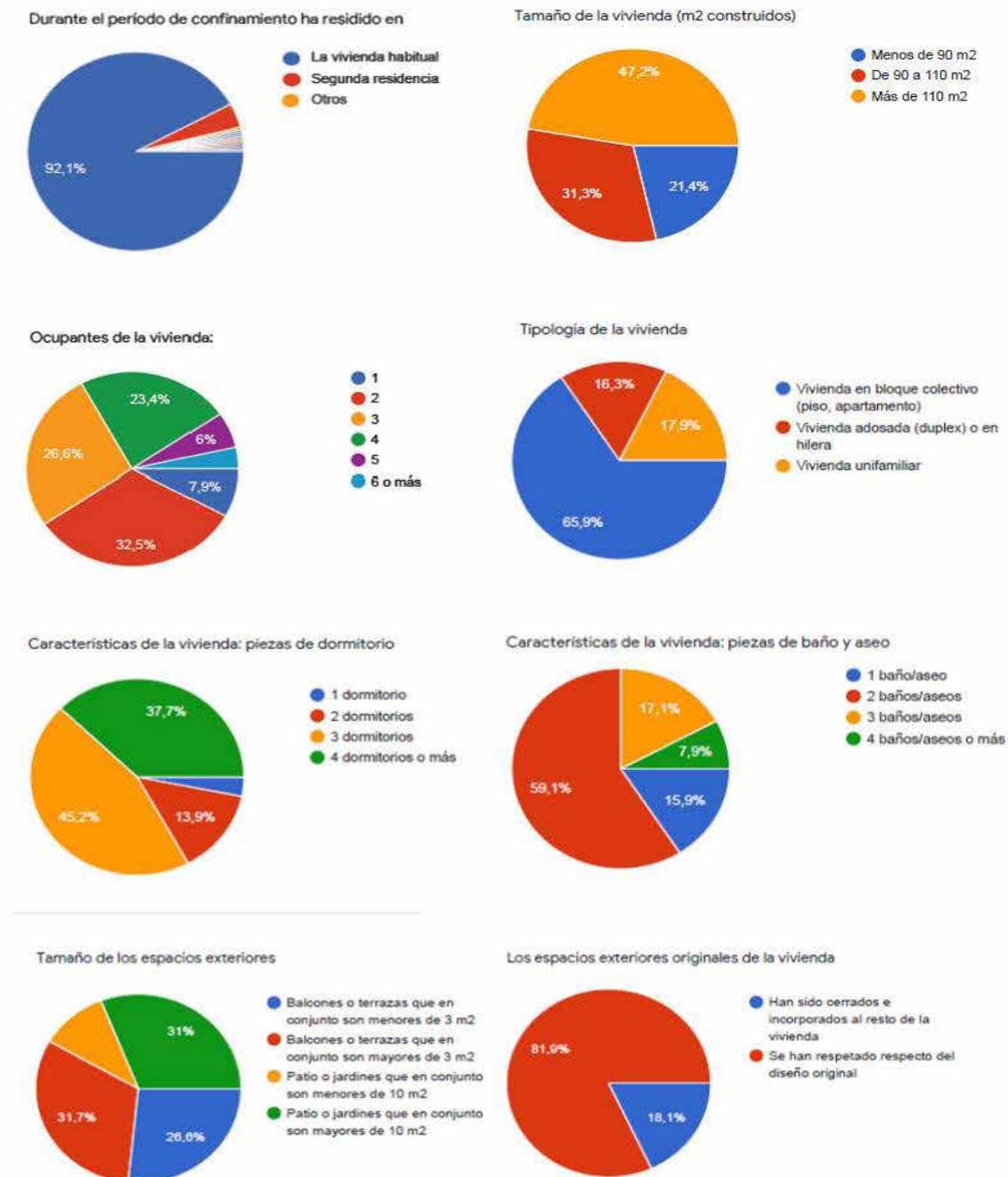
La ocupación media de hogares (INE ECH) (2020), en 2019 fue de 2.50 personas/ud. dato que se mantiene desde

el año 2016, y que se desvía muy poco de las proyecciones del propio instituto hechas en 2014. La distribución es:

25,7% unipersonales, un 51,1% 2-3 personas, un 17,4% cuatro personas y un 5,8% con cinco o más personas, siendo este parámetro para la Región de Murcia una media de 2,73 personas/ud. (21,1% unipersonales, un 49,3% 2-3 personas, un 20,4% cuatro personas, y un 9,1% con cinco personas o más).

Podemos observar que la ocupación regional es mayor que la media nacional (9,2%), pero en una proporción similar al aumento del tamaño de la vivienda respecto del promedio general (10,2%). La Figura 1 muestra un retrato con los principales parámetros de las viviendas de los encuestados.

**Figura 1**  
*Parámetros de viviendas en la encuesta*



*Nota.* Google formularios

## Modificaciones efectuadas sobre diseño original

La experiencia como agente de la construcción es variada, y en el caso de vivienda nueva centrada en el tipo de hábitat colectivo unifamiliar hay un diseño ad hoc. Si nos referimos a la “personalización” de las viviendas en los acabados superficiales: elección de modelos de pavimento o alicatado, tipo o tonos de pintura, el grado de variación que introduce el comprador final suele ser alto. Si atendemos a la alteración espacial (distribución, particiones o cerramientos), las modificaciones se reducen a un ámbito del orden del 20-30%.

Los cambios observados como más habituales de las últimas tres décadas han consistido en: supresión de un dormitorio en beneficio del salón-estar y de algún otro dormitorio, añadir la galería o lavadero a la cocina, cerrar terrazas y balcones, bien con obra o con elementos acristalados, unir la cocina al comedor o, incluso, a zonas de estar, pequeñas modificaciones sobre regularización de fondos o rincones, con creación de nuevos espacios de almacenaje “fijo”, dividir o compartimentar estancias para obtener un despacho, zona de trabajo o un dormitorio más.

En mayor medida se constatan operaciones de ampliación de espacios que de segmentación, y suelen estar motivados por una visión interior de “ensanche de límites” y criterios funcionales propios. Las modificaciones en ocasiones alteran de manera significativa composiciones de fachada, además de las condiciones higrotérmicas y acústicas, ampliando el catálogo de lesiones constructivas o tareas

de mantenimiento, olvidando el carácter precisamente colectivo del asentamiento, ver por ejemplo la Figura 2.

### Figura 2

*Ejemplo de cierre de terrazas con soluciones de acristalamiento y de persianas exteriores. Solución constructiva que altera el diseño de fachada y las condiciones de confort interiores (Edificio en casco urbano de Murcia).*



### Instalaciones y dotación para las TIC

Disponemos de una estadística del INE sobre el “Equipamiento y uso de TIC” en hogares en 2019 (publicada en octubre 2019) que investiga la dotación de televisión, telefonía fija, telefonía móvil y equipamiento informático, y que proporciona una imagen bastante completa del estado de dichas instalaciones en las viviendas pocos meses antes de las medidas de restricción de movilidad: (i) hogares con conexión a internet: 91,4 %, de ellos conexión de

banda ancha: 91,2% (ii) personas que usaron internet últimos tres meses (07-08-09/2019): 90,7% (89,8% en Murcia) (iii) usuarios frecuentes de internet (una vez por semana en últimos tres meses, 07-08-09/2019): 87,7% (iv) el 39,8% de los internautas frecuentes tiene habilidades digitales avanzadas, siendo el grupo de edad con mayores habilidades el de 16 a 24 años, con un 68,4%. (v) durante 2019 un 63,3% de internautas contactaron o han interactuado con las administraciones o servicios públicos.

### **Grado de satisfacción con la vivienda, percepción de problemas causados por las características propias y/o por el entorno**

También disponemos de varias auscultaciones del INE, en la encuesta sobre condiciones de vida (ECV), sobre aspectos como el grado de satisfacción con la vivienda y los diferentes problemas o incomodidades soportados, bien por la propia configuración y composición material de la vivienda, bien por las condiciones del entorno próximo.

En un país donde la legislación sobre vivienda recae por transferencias sobre cada región autonómica, encontramos que solo ya el tamaño mínimo de lo que se puede denominar legalmente como vivienda varía desde los 20 m<sup>2</sup> útiles en Ceuta (24 m<sup>2</sup> en Andalucía), a los 40 m<sup>2</sup> útiles en Murcia; por tanto, la variabilidad de las respuestas hace complicada una homogeneización de datos. Sin embargo, la observación de cómo evolucionan los resultados sí puede proporcionar una cierta orientación.

Repasemos resultados de la última década, INE ECV (2013): en 2012 el

promedio de hogares que se muestra satisfecho en general con la vivienda en la que reside era del 88,1% (en la Región de Murcia un 92,1%), manifestando sufrir falta de espacio en la vivienda principal un 12,6 % (que sube hasta un 17,2% en los municipios de más de 500.000.- hab.). Un problema destacado es el de los ruidos (generados por vecinos o de origen externo), que afecta al 14,5% de los hogares. El 10% sufre por delincuencia o vandalismo y un 7,8% por contaminación. En esa fecha, en plena crisis financiera económica, el 17,9 % no podía mantener una temperatura suficientemente cálida en los meses de invierno. En la última ECV (2020), en 2019 el promedio de hogares que dice no tener ningún problema con la vivienda en la que reside era del 73,3% (en la Región de Murcia un 63,5%). En 2018 manifestaban falta de espacio un 4,7% (7,9% en Murcia). Fijémonos, que, aunque cambia el tipo de pregunta hacia un término de menor grado de la satisfacción, los resultados son peores; probablemente influenciados por un crecimiento económico mantenido en los últimos seis años (2014-19), que haya podido generar expectativas de mejora.

Un problema destacado es el de los ruidos (vecinos o externo), que afecta al 14,2% de los hogares. El 11,5% sufre por delincuencia o vandalismo y un 9,8% por contaminación. Escasez de luz natural un 5,7%. En el caso de la Región de Murcia estos valores son: ruidos (vecinos o externo), que afecta al 12,1% de los hogares. El 24,4% sufre por delincuencia o vandalismo y un 9,4% por contaminación. Siendo la queja por escasez de luz natural un 10,9%; algo ligeramente inferior en ruidos y contaminación, y en términos

de duplicación para la percepción de problemas de delincuencia y acceso a la luz natural.

### **Reclusión forzada los cambios de uso y costumbres**

Se han recogido los datos que se consideran más significativos para ofrecer un panorama general del estado de los hogares españoles en el primer trimestre de 2020. El 14 de marzo se produce el primer Decreto-Ley sobre el confinamiento, que fue endurecido posteriormente, y perduró con distintas fases hasta el 21 de junio. Siendo así, contemplemos qué ocurrió en las viviendas durante esta etapa de encierro forzado.

### **La visión del hogar desde la perspectiva: El confinamiento**

Un 92,0% ha residido en su vivienda habitual durante el período de confinamiento, mientras que un 4,4% se recluyó en la segunda residencia. De esas viviendas un 65,9% lo son en bloque colectivo (pisos), un 17,9% viviendas unifamiliares, y un 16,3% viviendas adosadas (en hilera). La ocupación de residentes por unidad responde a las estadísticas recogidas por el INE de hogares en la región (el 82,5% albergó de dos a cuatro personas).

De esas viviendas, un 45,2 % disponían de tres dormitorios y un 37,7 % cuatro dormitorios, con una amplia mayoría que manifestó contar con dos baños (un 59,1 %, frente al 17,1% con tres unidades de aseo y un 15,9% con una única pieza. Más de 2/3 de las viviendas tienen un espacio diferenciado para lavadero y un 29,8% cuentan con

despensa en la cocina, con un porcentaje parecido de los que integran de forma unitaria cocina y comedor (un 30,6%).

Por otro lado, un 87% de graduados o con niveles de postgrado, de los cuales un 89.6 % ha mantenido su actividad, bien como grupo de trabajo esencial (19,5%), bien mediante el teletrabajo (70.1%). Los encuestados tienen un alto nivel de medios informáticos y complementos a su disposición (un 87,3% ordenador portátil, 79,7% auriculares, el 71,7% cámara web, y un 54,8 impresora, todo ello además del uso del móvil como auxiliar), y un servicio de red wifi en 2/3 mejorado, bien por emplear red cableada (33,1%), bien por la ayuda de repetidores de señal (37,1%).

### **¿Cuántas personas estaban ahora satisfechas con su vivienda desde esta perspectiva de litación de movilidad?**

Aproximadamente 2/3 de los usuarios reconocen disponer de suficientes conexiones visuales con el espacio público (ventanas, miradores, huecos exteriores), así como instalaciones de confort, consumo energético y acabados superficiales; quedando por debajo del 30% los que desean hacer mejoras en un futuro.

Respecto de la capacidad de la cocina un 83,3% está satisfecho con dotación actual, en cambio, en relación con el número y tamaño de aseos, esa aceptación baja hasta un 53,4%, con una población cercana al 30% que piensan se debería incrementar la cantidad de cuartos de baño y su tamaño. Del resto de espacios de la vivienda, un 56,8% considera disponer de espacios suficientes. Un escaso 13,2% desearía contar con más espacio en el salón, mientras que las aspiraciones sobre

dormitorios u otras piezas son aún menos significativas.

Habiéndose llegado durante dos semanas a una reclusión prácticamente total, y durante varios meses con un carácter restrictivo, la disposición y uso de espacios exteriores asociados a la vivienda ha adquirido una gran importancia. Solo un 15,5% no ha podido disfrutar de patios, terrazas o balcones y 2/3 de los encuestados contaban con elementos de expansión comprendidos entre 3 y 10 m<sup>2</sup>. Un 81,9% de estos espacios no se había alterado respecto de la configuración original de la vivienda, mientras que el 18,1% se habían cerrado e incorporado. El grado de aceptación de la realidad se manifestó dispar: mientras un 45,0% de los usuarios se sintió satisfecho con los

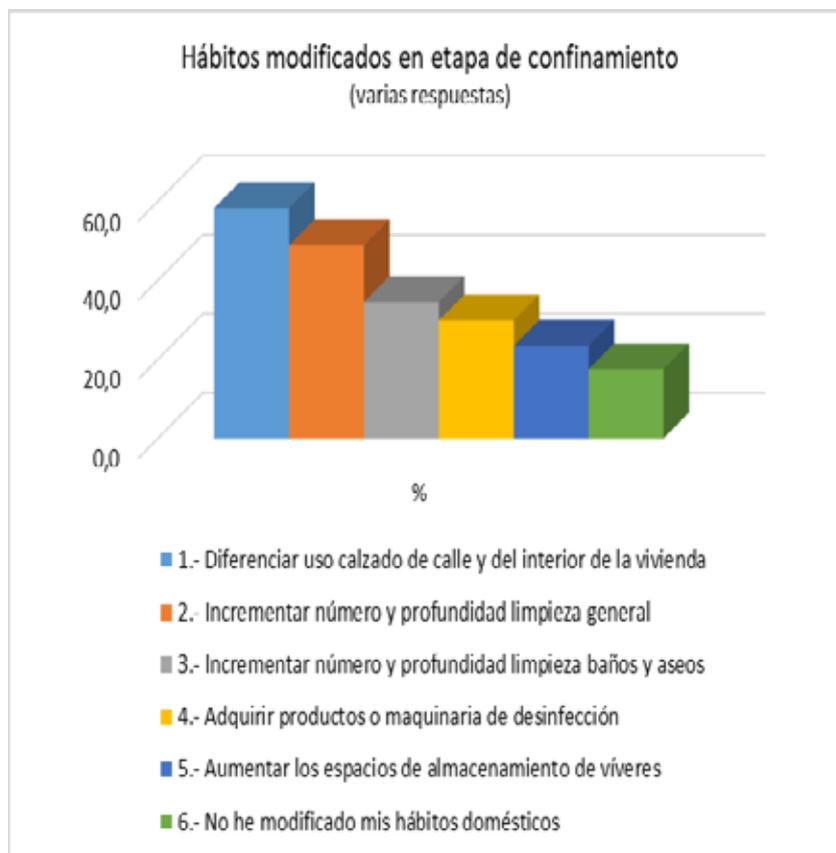
espacios exteriores de que disponía, un 32,4% no.

### **Cambios espaciales de uso: Modificaciones de mobiliario, enseres y adquisición de nuevas costumbres**

La convivencia con la COVID-19 ha conllevado importantes modificaciones en usos de los espacios, pues solo el 34,9% reconoce no haber alterado la vivienda. De los que han tenido que desarrollar sus tareas laborales desde casa, un 55,2% reconoce disponer de un lugar de trabajo específico, y el resto ha utilizado preferentemente el salón (un 25,8%), o un dormitorio. Veremos más adelante que estrechamente ligado a esto se ha manifestado interés por mejorar las dotaciones del hogar en este sentido.

### **Figura 3**

*Resultados de los hábitos y usos modificados (Sin límite de respuestas)*



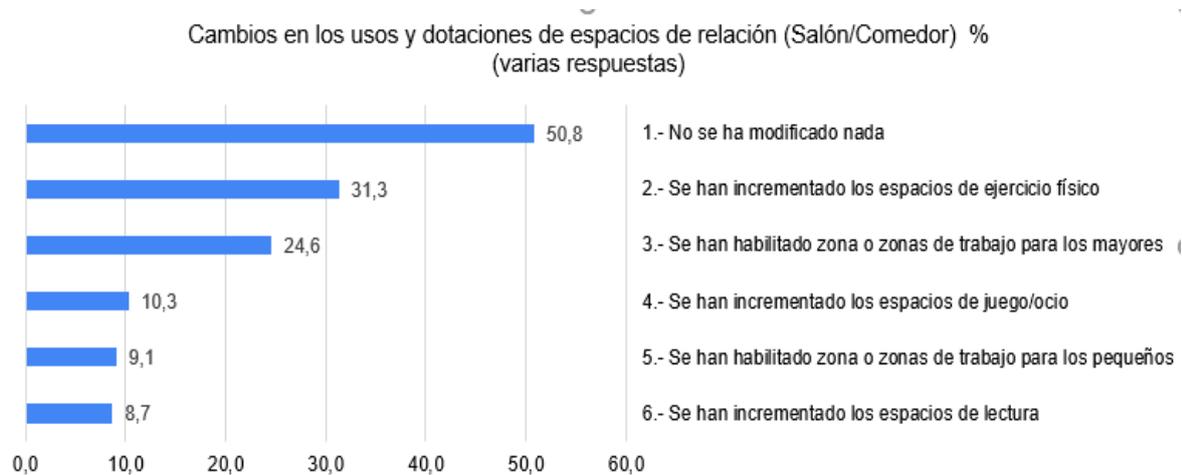
*Nota.* Google formularios

Ante una inicial incerteza de normas sanitarias sobre tratamientos o remedios de cierta eficacia, las medidas higiénicas y profilácticas se convirtieron durante semanas en fuente de recomendaciones, exigencias normativas y cambios de paradigma. A medida que se conocían evidencias científicas sobre contagio, desarrollo de la enfermedad, inmunización, etc., se alternaron en el uso de la población general las mascarillas, guantes (más tarde periclitados), alfombrillas desinfectantes de calzado, soluciones biocidas, geles, sprays y una rápida vuelta a los desechables. Todo esto, ampliado por medios de comunicación e instituciones sobrepasados por la

gravedad de los hechos, contribuyó a entronizar costumbres e inercias de protección en los hogares (Figura 3). Así, aproximadamente la mitad de los que han respondido a la encuesta (45,6%), manifiestan haber dispuesto espacio para el cambio de calzado en el acceso a la vivienda y, además, haber colocado en su proximidad sistemas de desinfección (49,2%). En los espacios de relación (salón/comedor), un 50,8% no ha alterado usos y dotaciones. El resto ha habilitado zonas de trabajo para mayores (24,6 %), para pequeños, para juego/ocio, para lectura, y en primer lugar para ejercicio físico (31,3%) (Figura 4).

#### Figura 4

*Cambios de usos y dotaciones en espacios de relación: Salón/Comedor. (Sin límite de respuestas)*

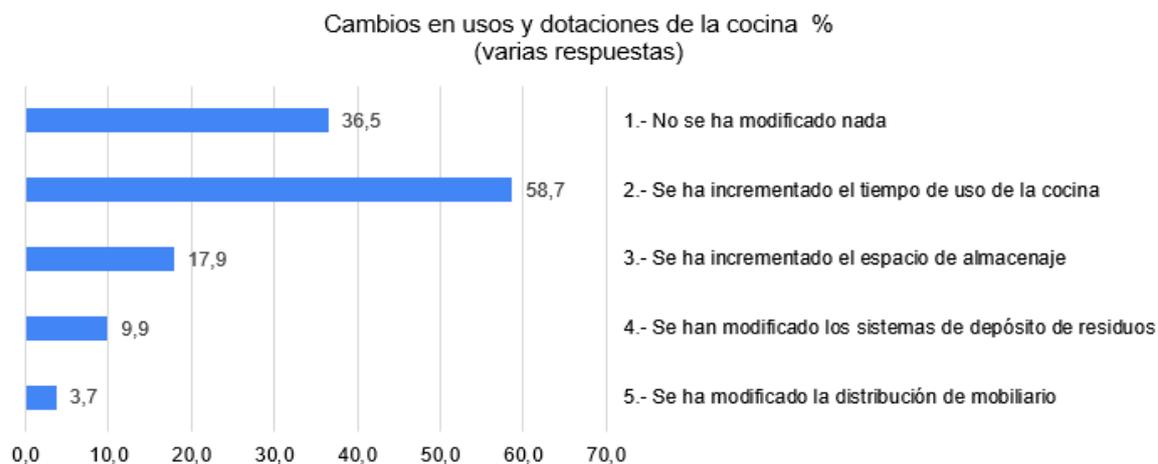


*Nota.* Google formularios

Uno de los espacios de la vivienda que incrementó su uso ha sido la cocina ya que parte del tiempo empleado en otras tareas (desplazamientos, paseos,

tareas productivas) se han canalizado al ámbito de la preparación de alimentos, o parte del ocio o del compartir.

**Figura 5**  
*Cambios de usos y dotaciones en cocina. (Sin límite de respuestas)*

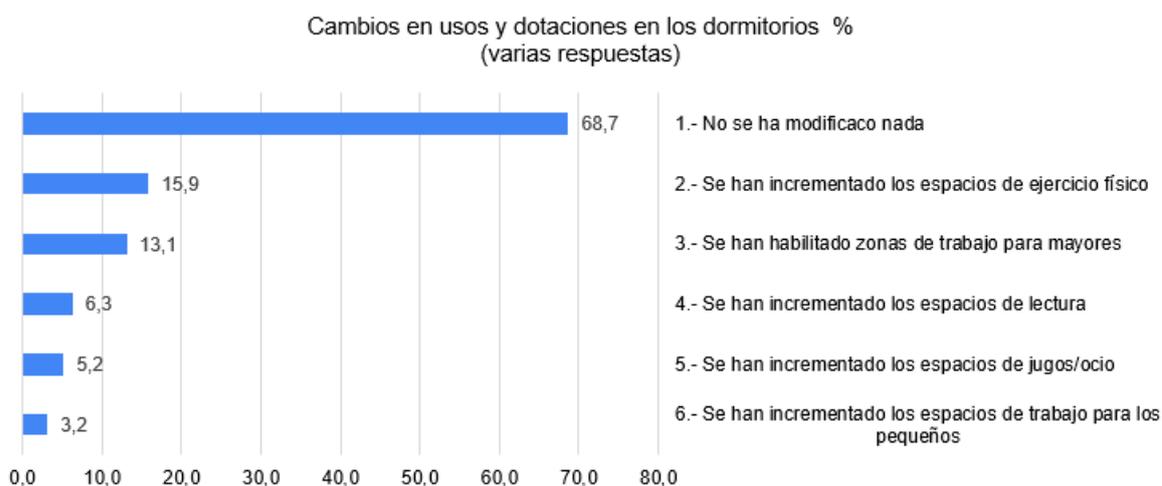


*Nota.* Google formularios

También la limitación de movilidad ha impulsado el aumento de compras más abundantes y espaciadas temporalmente, lo que ha llevado a que un 17,9% incrementara los espacios de almacenaje, un 6,7% la distribución de mobiliario y un 9,9% los depósitos de residuos (Figura 5). Por otro lado, en

los dormitorios los cambios han sido menores (un 68,7% no ha registrado alteraciones), probablemente debido al tamaño de las piezas y su funcionalidad. Un 15,9% reconoce haber incrementado espacios para ejercicio físico y un 13,1% el área de trabajo para personas adultas (Figura 6).

**Figura 6**  
*Cambios de usos y dotaciones en dormitorios. (Sin límite de respuestas)*



*Nota.* Google formularios

Más de un 80% reconoce haber aumentado las labores de limpieza en esta etapa, y un 23,5% apunta haber ampliado

los espacios de almacenamiento en el total del hogar. Así mismo, en el campo de la pulcritud integral o específica de

los hogares, un 62,5% afirma realizar limpiezas a fondo de la vivienda en intervalos inferiores a un mes, y un porcentaje de 66,5%, expresa que nunca ha tenido necesidad de hacer ninguna limpieza biológica (roedores, cucarachas, insectos, etc.). En cuanto a la gestión de los residuos producidos, un 54,4% reconoce separar los residuos en el hogar, bastante por encima de las estadísticas nacionales, pues tan solo el 18,8% de los residuos urbanos fue separado en origen en 2017 (INE, 2019).

### **Convivencia en cuarentena o enfermedad**

De los usuarios afectados en su entorno por medidas de aislamiento o convivencia con el desarrollo de la enfermedad COVID-19, hasta un 30,2% ha efectuado aislamientos parciales (de cuatro a 10 días, hasta recibir el resultado de pruebas o análisis), un 38,8% estuvo en cuarentena de 14 días y un 31,3% proceso vírico sin necesidad de hospitalización. Cerca de 2/3 de estos casos (63,6%) han podido disponer de un dormitorio y un aseo diferenciados para las personas concernidas. Cuando se ha tenido que compartir baño o aseo, tras el uso diario de las instalaciones higiénicas, en un 90,5% esta pieza se sometía a la aplicación de productos desinfectantes, y un 19% de los afectados lo utilizaba con guantes como precaución.

En ese contexto, el incremento de limpieza de baños y aseos, así como la desinfección de alimentos (frutas, verduras, productos sin envase), han duplicado el esfuerzo de los ocupantes frente a otras tareas como la distinción en el lavado de la ropa, separando procedencia, quizás por la recurrencia

a procesos de agua caliente y añadido de elementos desinfectantes (lejías y oxidantes).

### **Entre la conformidad y el deseo: Las aspiraciones a futuro**

A lo largo del cuestionario se alternaron las preguntas que hicieran reflexionar sobre si la situación de confinamiento, y los cambios de funcionalidad en diversos ámbitos de la vivienda, podía reflejarse en aspiraciones futuras, e, incluso, si esos deseos podrían ser diferenciales en la adquisición de un nuevo hogar o impulsar una modificación efectiva, no provisional, de su hábitat.

De esta manera, se ha recogido, por ejemplo, que, dado el carácter de filtro hacia el resto de la vivienda, el recinto de acceso (vestíbulo, entrada, ensanche del pasillo), debería disponer, 29,8% de las respuestas, de un espacio suficiente de almacenaje (zapatero, gabanero, cambiador de ropa), y casi el 10% piensa que debería poder estar independizado del resto de piezas del hogar.

La habilitación de áreas continuadas de trabajo, como parte responsable de gran número de alteraciones, impulsa la preocupación por mejorar y ampliar las instalaciones de telecomunicaciones e informática, alcanzando la primera un importante 40,2% de respuestas y un 26,3% en la segunda. También, como resultado de magnitud significativa, un 29,5% piensa en destinar un lugar de la vivienda como puesto fijo de trabajo.

Al proponer intercambio de superficie entre piezas de la vivienda actual hay un escaso interés: un 7,6% agrandaría dormitorios, aunque disminuyera el

salón, un 6,8% sacrificaría dimensión en dormitorios para dárselo a la cocina y afines, y tan solo un 4,8% agrandaría el salón reduciendo piezas de dormir (tal vez porque la modificación ya se produjo en este sentido). Ahora bien, cuando se proponen los cambios en una vivienda futura, a costa de incrementar su precio, un 13,1% desearía salones de mayor tamaño y un considerable 32,3% pagaría más por detentar mayores espacios exteriores (terrazas, balcones, patios); coincidente con el dato de que para un 36,3% en la adquisición de una nueva vivienda este factor tendría un peso importante.

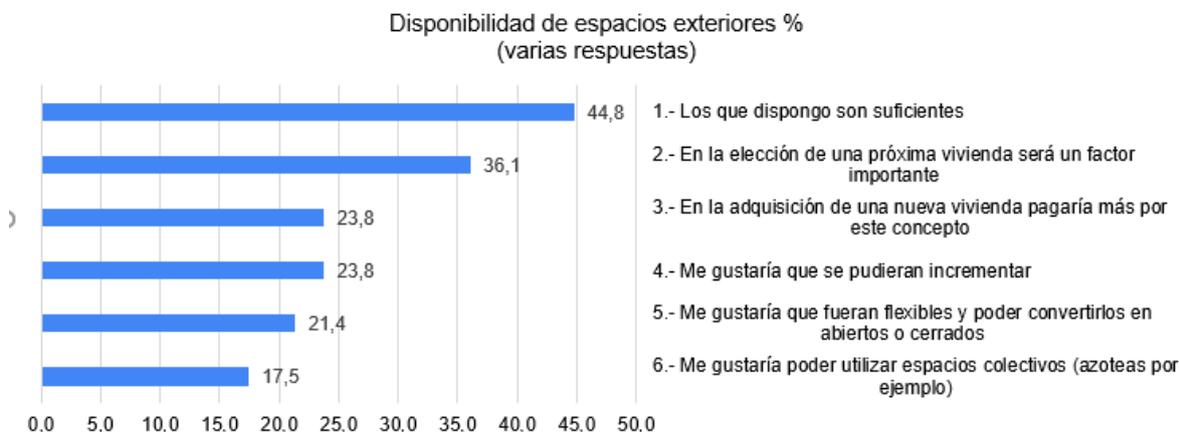
Un bajo porcentaje, menos del 10% de las respuestas, reconoce que la etapa de uso ininterrumpido del hogar ha servido para llegar a la conclusión de que los acabados superficiales de algunas estancias son inadecuados (9,5%), que las instalaciones de ventilación y acondicionamiento del aire interior son insuficientes (7,6%), y que el consumo energético de la vivienda denota una escasa eficiencia (7,1%). Sin embargo, el porcentaje que se plantean modificaciones de mejora a futuro, lo que denominaríamos mantenimiento predictivo del inmueble, se aproximan bastante al 30% de los preguntados: un 29,8%, cambiaría los acabados superficiales, un 23,6% incorporaría mejoras de climatización, y un 27,8% actuaría sobre la reducción del gasto de energía.

Continuando con esta vertiente de perfeccionamientos que apuntan a la

sostenibilidad de la unidad habitacional, también hay ideas y consideraciones sobre el futuro tratamiento de residuos generados en el interior del hogar: un 50,6% apunta como aliciente la remuneración en la devolución de envases (especialmente los reciclables), un 42,6% efectuar campañas de concienciación, y con un peso similar, el 41,8% ve la solución en el diseño de espacios específicos en la vivienda para albergar contenedores.

Respecto de poder aprovechar de mejor manera los espacios comunitarios de los bloques colectivos, un bajo porcentaje, tan solo el 17,5%, pensó que las azoteas podrían convertirse en una “reserva” de espacio exterior para estos casos de reclusión (Figura 7). Cuando se preguntó por la incorporación de mejoras en las viviendas actuales, después de esta dura experiencia colectiva, las respuestas, por afluencia de usuarios han sido (Figura 8): (i) Incremento de terrazas y balcones (58,7%). (ii) Aumento de recintos de almacenaje: armarios, trasteros, despensas (48,4%). (iii) Espacios delimitados con dotación de instalaciones digitales para teletrabajo (40,5%). (iv) Espacios fáciles de compartimentar: mamparas, paneles separadores (29,8%). (v) Disponer de Electrodomésticos o maquinaria de higienización (28,2%). (vi) Incorporar una instalación informática fija: voz-datos (27,0%). (vii) Terrazas o balcones que pudieran acristalarse fácilmente (25,8%). (viii) Separación de piezas sanitarias en baños/aseos para usos simultáneos (21,4%).

**Figura 7**  
*Disponibilidad de espacios exteriores (Sin límite de respuestas)*



*Nota.* Google formularios

Este grupo de respuestas son aspiraciones que inciden directamente sobre el espacio global y la distribución

de la vivienda; por tanto, afectarían al diseño y promoción de la misma de una forma determinante.

**Figura 8**  
*Propuestas para incorporar a la vivienda del futuro desde la óptica de los usuarios (Sin límite de respuestas).*



*Nota.* Google formularios

Las contestaciones sobre las dotaciones en instalaciones y equipamiento, por lo que su incorporación al concepto de un hábitat de futuro es fundamentalmente económica, de incremento de costes de inversión.

Dejamos para una consideración final los porcentajes que recalcan en los grupos, están comprendidos en un rango del 20% al 30%, y se refieren a una concepción más flexible del espacio disponible en la vivienda, siendo este uno de los retos ineludibles de los proyectistas en los próximos tiempos.

Se trata de una visión eficiente y responsable de la ocupación del territorio: no es preciso un incremento de la superficie de la vivienda (cuando los datos de proyección apuntan a bajar de los 2,5 habitantes/hogar), INE (2014), como que el espacio disponible pueda soportar más funciones sin conflicto.

Recordemos que, en el caso de los bloques colectivos, desde una óptica de sustentación, funcionamiento, cierre exterior y normativa solo la estructura, envolventes exteriores y redes generales de instalaciones serían inamovibles. Y en otras regiones, o latitudes geográficas, la concatenación de espacios, o las delimitaciones ligeras y móviles, aportaron soluciones a la vida en convivencia.

En los ámbitos de la proyectación arquitectónica y de la reflexión sobre el problema de acceso a la vivienda, las ideas sobre un necesario aumento de la flexibilidad de su concepción se van abriendo paso. Así, en la primera década del XXI, y sin COVID-19 por medio, Montaner-Muxí (2010), daban

la siguiente definición: *una vivienda es un espacio que garantiza el correcto desarrollo de la vida grupal e individual de las personas. Dicho espacio ha de permitir modificaciones y adecuaciones según los cambios de los modos de vida de las personas que lo habitan*

Estos autores, al preparar un trabajo para definir la nueva normativa de Andalucía en materia de vivienda, definieron tres subtipos espaciales en la misma: especializados, no especializados y complementarios; de forma que las estancias que entendemos con funciones preestablecidas (comedor, cocina, dormitorio, baño), no predeterminen o condicionen de manera unívoca el diseño y desarrollo del hábitat. Previo a la pandemia, Leal-Martínez (2017), exponía la excesiva dependencia de un modelo continuista de adquisición de la vivienda, que durante más de seis décadas cautiva esfuerzos y muestra escasa flexibilidad de diseño.

## Conclusiones

A un primer confinamiento podrían seguir, por el COVID-19 u otras causas sanitarias o de riesgo, otros confinamientos y distanciamiento social, para lo cual tendremos que aprovechar el espacio habitable, a fin de dotar de más funciones que las consignadas hasta ahora para las viviendas. Esto será más apremiante en la vivienda colectiva, que albergando 2/3 del total de población, resulta además la ocupación más sostenible del territorio. Las medidas de aislamiento, restricciones de movilidad y limitación de actividades tendrán su traslación sobre una producción de viviendas que en España estaba dando avisos de desaceleración.

A los daños de la inversión del ciclo económico por la crisis sanitaria de la COVID-19, se sumarían otros factores: el cansancio del ciclo expansivo iniciado en 2014, el stock residencial pendiente de venta o el estancamiento de la población (Blanco 2020), haciendo que los visados de 100.000 viviendas nuevas de 2019, lejos de los promedios de la década de los noventa, puedan retraerse en los próximos meses. Fabra-Subero (2020), también recogen una cierta ralentización en las compraventas de vivienda en la estadística registral (en 2019: 497.372 uds. el número más bajo de los siete últimos trimestres, 2017-18, siendo solo 89.467 los correspondientes a vivienda nueva, con el índice de precio de viviendas de ventas repetidas en el 1T de 2020 similar al del 2T de 2006).

Por tanto, es importante que la configuración del nuevo hábitat residencial atienda de manera más completa las aspiraciones de quienes las ocupan, que ahora plantean usos y prestaciones añadidas al modelo tradicional de hogar. De la prospección realizada, a modo de conclusiones, podemos destacar que los usuarios, después de haber realizado una estrecha relación forzada con su hábitat directo, desearían por este orden: Aumentar la relación física con el exterior, dotar a la vivienda de espacios específicos para trabajar, disponer de instalaciones informáticas adecuadas, incrementar la capacidad de almacenaje y procurar una mayor flexibilidad para adaptar la superficie de la vivienda a diferentes funciones.

## Referencias

- Alguacil Denche, A., Alguacil Gómez, J., Arasanz Díaz, J., Fernández Evangelista, G., Paniagua Caparrós, J.L., Olea Ferreras, S. y Renes Ayala, V. (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Cáritas y Fundación Foessa.
- Alonso, F. y Gómez, M. (2006). *Distribución de la superficie de la vivienda en España*. [https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/pdf/CD7DD6BD-2F2A-4737-B8C3-2113291E69A3/99250/dsv1.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/CD7DD6BD-2F2A-4737-B8C3-2113291E69A3/99250/dsv1.pdf)
- Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructura [Seopan] (2019). *Construcción e Infraestructuras 2018-2019. Informe Estadístico*. [https://seopan.es/wp-content/uploads/2019/05/Informe-Estadistico-SEOPAN-2018\\_2019.pdf](https://seopan.es/wp-content/uploads/2019/05/Informe-Estadistico-SEOPAN-2018_2019.pdf)
- Blanco, R. (2020). *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*. (Documentos Ocasionales, Nº 2013). Banco de España. Dirección General de Economía y Estadística.
- Montaner, J. y Martínez, Z. (2010). Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. *Dearq*, 06, 82-99
- Estadísticas sobre vivienda (s.f.). *Eurostat*. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics)

- Fabra, L. A. y Subero, B. (2020). *Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2019*. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. <http://www.registradores.org>.
- Instituto Nacional de Estadística [INE]. (18 de abril de 2013). *Censo de Población y viviendas 2011: Edificios y viviendas. Datos provisionales* [Nota de prensa]
- Instituto Nacional de Estadística [INE]. (03 de diciembre de 2013). *Encuesta de Condiciones de Vida. Módulo sobre condiciones de vivienda*. [Nota de prensa]
- Instituto Nacional de Estadística [INE]. (28 de octubre de 2014). *Proyección de hogares 2014-2019*. [Nota de prensa]
- Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2019). *España en cifras*.
- Instituto Nacional de Estadística [INE]. (02 de abril de 2020). *Encuesta Continua de Hogares. (ECH) Año 2019*. [Nota de prensa]
- Instituto Nacional de Estadística [INE]. (21 de julio de 2020). *Encuesta de Condiciones de Vida Año 2019.ódulo sobre condiciones de vivienda*. [Nota de prensa]
- Instituto Nacional de Estadística [INE]. (2020). *Encuesta TIC. Encuesta sobre equipamiento y uso de tecnologías de información y comunicación en los hogares*. [Nota de prensa]
- Leal, J. y Martínez Del Olmo, A. (2017). Tendencias recientes de la política de vivienda en España. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35 (1), 15-41.
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2020). Observatorio de Vivienda y Suelo. (Boletín, N.º 33). <https://apps.fomento.gob.es/CVP/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW071>

