

Una mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya¹

Juan Antonio Módenes Cabrerizo

*Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona
i Centre d'Estudis Demogràfics
juanantonio.modenes@uab.cat*

Resum

S'hi estudia la dinàmica recent del sistema residencial català des d'una aproximació demogràfica. Tot sistema residencial té una dinàmica interna intrínseca expressada en la biografia de les llars i la seva experiència acumulada de canvis d'habitatge. Tanmateix, el sistema residencial respon a influències conjunturals i estructurals externes que el fan evolucionar. Aquesta dinàmica externa es desenvolupa mitjançant el canvi i l'heterogeneïtat en les biografies residencials. Hem seguit tres vies (la temporal, la territorial i la social) per avaluar la dinàmica externa del sistema residencial català, fent servir metodologia basada en el principi de dissimilitud d'estructures. Els resultats indiquen que en l'actualitat la dimensió més heterogènia és la social a causa de la immigració. La heterogeneïtat entre sistemes és important en una comparació amb Estats Units, però no en relació amb el conjunt d'Espanya. La variació temporal del sistema sembla lenta a primera vista, però té un alt potencial de modificació a llarg termini del sistema residencial. Tanmateix, la velocitat de canvi del model residencial és força ràpida en comparació amb el cas dels Estats Units.

1. El present article s'ha elaborat en el marc del projecte de recerca del Ministeri d'Educació i Ciència núm. SEJ2007-60119/GEOG "Análisis demográfico de las necesidades de vivienda en España, 2005-2015".

Paraules clau: Habitatge, tinença, anàlisi demogràfica, índexs d'heterogeneïtat, canvi temporal, Catalunya

Resumen

Se estudia la dinàmica reciente del sistema residencial catalán desde una aproximación demogràfica. Todo sistema residencial tiene una dinàmica interna intrínseca expresada en la biografía de los hogares y su experiencia acumulada de cambios de vivienda. Aun así, el sistema residencial responde a influencias coyunturales y estructurales externas que lo hacen evolucionar. Esta dinàmica externa se desarrolla mediante el cambio y la heterogeneidad en las biografías residenciales. Hemos seguido tres vías (la temporal, la territorial y la social) para evaluar la dinàmica externa del sistema residencial catalán, usando metodología basada en el principio de disimilitud de estructuras. Los resultados indican que en la actualidad la dimensión más heterogénea es la social debido a la inmigración. La heterogeneidad entre sistemas es importante en una comparación con Estados Unidos, pero no en relación con el conjunto de España. La variación temporal del sistema parece lenta a simple vista, pero tiene un alto potencial de modificación a largo plazo del sistema residencial. Sin embargo, la velocidad de cambio del modelo residencial es bastante rápida en comparación con el caso de los Estados Unidos.

Palabras clave: Vivienda, tenencia, análisis demográfico, índices de heterogeneidad, cambio temporal, Cataluña

Abstract

We study the recent dynamics of the Catalan residential system from a demographic approach. All housing systems express their internal dynamics through the biography of the household and its accumulated experience of residential moves. Moreover, the housing system responds and evolves thanks to external cyclical and structural influences. This external dynamics induce change and heterogeneity in residential biographies. We have followed three ways (change in time, space differences and social diversity) to assess the external dynamics of Catalan housing tenure system, using methodology based on dissimilarity indexes. At present the social dimension is becoming heterogeneous faster because of immigration. Spatial heterogeneity is important in international terms but not in relation to the whole of Spain. Temporal variation of the system seems slow at first sight, but has a high potential for long-term change. However, the rate of change of the tenure model is quite fast compared with the United States.

Keywords: Housing, Tenure, Demographic analysis, Heterogeneity indexes, temporal change, Catalonia.

Introducció

Aquest és un país de propietaris. Per bé o per mal, la immensa majoria de les llars catalanes viuen en habitatges dels quals són propietaris, estiguin pagant una hipoteca, l'hagin heretat o faci temps que l'han pagat. No entrarem aquí en les qüestions sociològiques o culturals que hi ha al voltant d'aquest model. Tampoc no anirem a descobrir les arrels històriques, polítiques i econòmiques de la situació actual, d'altra banda, a bastament tractades (Cortés, 1995; Cabré, Módenes, 2004). Això sí, el model residencial basat en la propietat de l'habitatge és un tret compartit arreu d'Espanya i per d'altres països de l'Europa mediterrània. Però el recent boom residencial i la crisi que l'ha seguit pot haver afectat aquest model més del que pensem. I és d'això que volem parlar.

El sistema residencial sudeuropeu (Pareja, San Martín, 2003; Allen *et al.*, 2004; Arbonville, 2006) reuneix tot un seguit d'interrelacions estructurals entre les característiques dels habitatges i el perfil sociodemogràfic de les llars que els ocupen. En primer lloc, cal destacar el predomini de la propietat (Pareja, San Martín, 2003; Cabré, Módenes, 2004; Leal, 2004), que influeix en molts aspectes de la vida social i demogràfica (Módenes, López Colás, 2007a). S'hi associen uns altres trets que en conformen un conjunt lògic: una baixa participació pública en forma de polítiques actives residencials o de construcció d'un parc propi de lloguer (Trilla, 2001; Bosch, Gibaja, 2003; Fernández Cordon, Leal, 2006); una intensa implicació familiar en el disseny de les estratègies residencial de les llars joves (Puga, 2004); i una mobilitat residencial relativament baixa (Módenes, 1998). Unes altres característiques s'hi vinculen com l'alta densitat urbana, encara que amb una creixent suburbanització (López Villanueva, Pujadas, 2005; Muñoz Ramírez, 2008), que fa que els habitatges en propietat siguin normalment de tipologies (multifamiliar, en trama densa i antiga) poc freqüents en d'altres latituds (per l'exemple a França, vegeu Arbonville, Bonvalet [2006]). L'elevada densitat s'associa, al seu torn, amb un consum més gran d'habitatges secundaris (Módenes, López Colás, 2007; López Colás, Módenes, Yépez; 2008).

L'objectiu del present article no és, però, constatar aquesta realitat estructural i relacionar-la amb la situació demogràfica actual, sinó estudiar la dinàmica residencial amb una metodologia demogràfica. Els processos demogràfics s'estudien amb una perspectiva temporal i el canvi és un element important de la reflexió sobre les poblacions (Cabré, 1999). En aquest sentit, la dinàmica dels sistemes residencials s'expressa en la biografia de les llars (el cicle de vida); la podríem anomenar la dinàmica intrínseca del sistema (Bonvalet, Fribourg, 1990; Myers, 1990; Lévy, 1998). I, d'altra banda, cal tenir en compte la variació conjunta del sistema, la seva evolució històrica al llarg del temps

com a reacció a influències externes conjunturals o més estructurals (Dureau, 2002; Lévy, 2005). En aquest article volem demostrar que el sistema català residencial s'ha vist intensament transformat en els darrers anys, en connexió amb l'extraordinària conjuntura (econòmica, immobiliària, immigratòria) que hem experimentat. Per estudiar-ho farem servir indicadors que mostrin com ha funcionat la dinàmica intrínseca del sistema, és a dir, el desenvolupament amb l'edat de les opcions residencials, que és el principal motor dels canvis de model residencial.

El sistema residencial català, adaptacions i respostes als canvis recents

Com es relacionen els catalans amb els seus habitatges? Per contestar aquesta pregunta hom hauria d'esmentar la important presència de la tinença en propietat. Però això no ha estat així sempre, ni tan sols era el sistema normal de les generacions actuals més antigues quan ells van entrar al mercat residencial. El lloguer des de meitat del segle passat ha perdut molt de pes, a l'igual que per, altra banda, certes vies informals d'accedir a un habitatge (barraquisme, autoconstrucció, relloguer, etc.). En l'actualitat tampoc no és una opció universal, perquè hi ha grups socials que sistemàticament no hi poden accedir o ho fan amb moltes dificultats: els immigrants i, cada vegada més, els joves. Davant de les noves restriccions, s'hi desenvolupen models alternatius de comportament estratègic (Bonvalet, Fribourg, 1990) que introdueixen diversitat en el sistema residencial, i el fan evolucionar. El lloguer recentment s'ha especialitzat a acollir la immigració² i el fàcil finançament hipotecari ha permès fer compatible allotjar en propietat la generació del *baby boom* amb una gran explosió de preus. En aquest nou marc la participació directa de la xarxa familiar en la provisió d'habitatges ha disminuït, tot i que el seu suport continua de maneres més indirectes.

Tots aquests canvis no són intranscendents. Han anat modificant el sistema de relacions de les llars catalanes amb el seu habitatge, el seu sistema residencial, que és contingent i dinàmic. Tanmateix la literatura sobre sistemes residencials ofereix una imatge probablement massa estàtica d'aquesta realitat, que en unes determinades circumstàncies deixen obsoletes algunes conclusions, sobretot si s'utilitza el sistema residencial com a variable independent en l'anàlisi d'interaccions sociodemogràfiques (per exemple, l'excel·lent estudi, malgrat tot, de Mulder, Billari, 2006). El sistema residencial català, com ara l'espanyol, ha estat molt dinàmic en els darrers anys i, probablement, ho continuarà sent, sota la superfície d'una propietat preponderant. Explorar les formes de tinença

2. Un 37% de totes les llars catalanes en lloguer estan encapçalades per un estranger, segons l'Enquesta Demogràfica del 2007; més de dos terços de les llars d'estrangers vivien en lloguer; i un 75% de l'increment entre 2001 i 2007 del parc d'habitatges principals en lloguer es pot atribuir directament a llars d'estrangers.

de les llars noves que es van conformant és una bona manera d'aproximar-nos-hi. La diferenciació entre llars encapçalades per individus de nacionalitat espanyola o estrangera, permet estudiar a més l'evolució dels fonaments del sistema i la seva interacció amb la immigració (Myers, 2001).

Hi ha força interacció entre el *boom* immobiliari, l'evolució demogràfica i les vies d'accés a l'habitatge que defineixen el cor del sistema residencial actual. L'arribada de les generacions del *baby boom* a les edats de constitució familiar ha alimentat, sens dubte, el cicle expansiu de la construcció (Módenes, López Colás, 2001). Els joves de 25-29 anys van passar de ser al voltant de 460 mil el 1991 a més de 600 mil el 2006. La immigració exterior ha estat un factor causal i consecutiu també del *boom* immobiliari (Aranda, 2006; Bayona, Domingo, Gil Alonso, 2008). Causal perquè ha estat una demanda addicional de gran importància (en alguns anys recents explica fins al 50% del total de les necessitats de nous habitatges) i ha alimentat la possibilitat que les llars espanyoles entressin en trajectòries de millora residencial, perquè hi havia una demanda segura per als seus habitatges anteriors, en algun moment de la cadena de vacants. I la immigració ha estat conseqüència perquè la gran activitat constructiva ha generat una demanda de força de treball de relativa baixa qualificació i salaris molt interessants que ha estat coberta en molt bona part per la immigració. Segons la *Encuesta de Población Activa*, el 2008 el 24,7% dels treballadors de la construcció a Espanya eren de nacionalitat estrangera i el 20,7% dels estrangers ocupats treballaven a la construcció. El *boom* residencial també s'evidencia en l'increment de la taxa bruta de mobilitat residencial que ha assolit nivells màxims en un sistema basat en la propietat, propers o superiors al 8% anual (Módenes, 2007).

L'evolució demogràfica ha influït directament en el nombre de llars que es creen anualment i les necessitats residencials agregades que se'n deriven, un cop descomptats els habitatges que retornen al "mercat demogràfic" per emigració o, de manera més sovint, per mortalitat. Aquest flux es va veure radicalment incrementat des de mitjans dels anys noranta fins justament la meitat de la present dècada. De 31.000 habitatges nous anualment a principis dels noranta s'ha passat a la xifra mitjana de 74.000 habitatges nous necessaris cada any en els primer anys del segle. A partir de 2007 s'està experimentant una reducció de les necessitats que hom pot xifrar pel quinquenni actual en 54 mil si es manté un flux immigratori significatiu, amb tendència a la reducció en els propers 10 anys. Tot i els desequilibris produïts, hom no pot negar que el sistema ha respost oferint els habitatges necessaris. I alimentant probablement un cicle expansiu insostenible les conseqüència del qual comencem a pagar.

Aquest cicle expansiu del mercat residencial es va iniciar aproximadament a finals de 1997, un cop superada la crisi de 1991-1993. Va durar ben bé 10 anys perquè a la segona meitat del 2007 ja es va assistir a una reducció dràstica de la demanda (Rodríguez López, 2008). Es tracta del cicle més llarg dels darrers 40 anys a Espanya (García Montalvo, 2007; Rodríguez López, 2008),

que ha combinat un fort creixement de la construcció i dels preus. L'extraordinari augment dels preus (203% durant el període 1 tr.1997 – 2n tr. 2008 segons el *Ministerio de Vivienda*, Estadístiques de Preus de l'Habitatge Lliure) no hauria estat possible sense la relaxació de les condicions per a l'accés als préstecs hipotecaris i de la seva duració, a més de la disminució dels tipus d'interès. Sense pràcticament adonar-se'n, moltes llars han compromès una part creixent de la seva renda, *durant un període de temps cada cop més llarg*, al pagament de la hipoteca (García Montalvo, 2007). La cursiva anterior dóna una pista de l'evolució futura de les formes de tinença dominants en el cicle de vida de les nostres llars: els propietaris amb pagaments pendents seran molt més majoritaris a edats més avançades del que era normal fins fa ben poc. Aquestes facilitats van ser aprofitades ràpidament per les llars, conformant un autèntic “*shock* de demanda” (Rodríguez López, 2008), en sumar-s'hi les llars ja instal·lades que van voler millorar el seu status residencial, i la demanda de nova creació de la generació de *baby boom* i de la immigració.

Durant els darrers anys del cicle expansiu les condicions favorables anaven desapareixent. L'escalada dels preus es va veure acompanyada des del 2005 d'un augment de les taxes d'interès i, en conseqüència, de les quotes mensuals a pagar. Fins al 2008 l'augment mitjà en les quotes ha estat del 31% en una hipoteca a 25 anys (Rodríguez López, 2008). Una de les hipotètiques conseqüències sobre el sistema residencial ha estat el fet que els joves han començat a veure com a obsoleta l'estratègia anterior de restar a casa dels pares, retardant l'emancipació i la formació d'una nova llar, per tal d'assolir les condicions laborals i econòmiques adients per accedir a la propietat, amb hipoteca o amb ajuda dels pares. L'objectiu final, ser propietari, d'un habitatge nou o de segona mà, amb hipoteca, s'allunyava a gran velocitat. L'opció del lloguer, l'oferta del qual s'ha incrementat en relació amb l'arribada de la nova immigració, va començar a ser vista com una opció a tenir en compte. El nombre de llars en lloguer ha augmentat en 227 mil entre 2001 i 2007, gairebé un 50% de l'increment total del nombre de llars. Les llars de nacionalitat espanyola en lloguer han augmentat en un 17%, un ritme més ràpid que el de creixement del total de llars espanyoles (10%). Cal adonar-se que més que un augment de la competència entre joves i immigrants, hi ha hagut una influència complementària en estimular l'oferta que ha beneficiat a poc a poc la demanda (Forcadell, 2010). Tal com diu García Montalvo (2007) “es un tópico muy extendido que los jóvenes prefieren vivir en casa de sus padres aún cuando tienen recursos para vivir por su cuenta. Las encuestas del Instituto de la Juventud desmienten este mito: la propensión de los jóvenes a preferir vivir en casa de sus padres ha caído del 27% en 1996 hasta el 18% en 2004”. Aquesta tendència es tradueix, d'una banda, en una nova estratègia, encara no majoritària però creixent, consistent en l'avançament relatiu de l'edat d'emancipació en aquests darrers anys, un canvi lent de les formes de convivència inicials que afavoreixen la coresidència sense vincles familiars i l'elecció del lloguer (o el relloguer) com a via d'entrada al parc residencial.

Existeixen diferents evidències, no estadístiques però, d'aquesta nova estratègia (Módenes, 2009a). Per exemple, l'aparició del lloguer jove compartit més enllà dels estudiants universitaris, o el protagonisme en els mitjans de comunicació dels moviments *okupes* en àrees urbanes. L'esfera pública està cada vegada més interessada a dissenyar polítiques —és el cas del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya i del Pla d'Habitatge de Barcelona— que afavoreixin la provisió pública d'habitatge, per exemple, en forma de lloguer públic per a joves, subvencions monetàries o suport econòmic per a llars fràgils (Inurrieta, 2007). El nou paper del lloguer com a via d'entrada al sistema residencial pot ser impulsat per l'envelliment de la piràmide, ja que en el futur bona part de la demanda jove podrà ser absorbida pels habitatges desocupats per mortalitat de les llars més velles.

Dades i mètodes

No disposem d'informació estadística que rastregi contínuament l'evolució de la demanda i de les formes d'inserció residencial de la població. La font més important és sens dubte el *Cens de Població i Habitatge*.³ Tanmateix, com és de periodicitat desenal, la darrera edició del 2001 només pot informar del cicle expansiu residencial quan s'acostava a la meitat de la seva duració. S'ha explotat informació bàsica de tinença del 2001 i del cens del 1991, que permet aproximar-se a la situació anterior al darrer cicle, just abans de la petita crisi de 1991-1993. El 2009 han començat a aparèixer a la web de l'Institut d'Estadística de Catalunya les primeres taules de l'*Enquesta Demogràfica del 2007*,⁴ amb contingut equiparable al censal, però a hores d'ara no s'ofereix la informació mínima per abordar els nostres objectius d'anàlisi. L'explotació de les microdades solucionarà el problema però no és possible fer-ho en el marc de la present contribució. Ens resta fer servir la informació residencial present en enquestes periòdiques de caire sociodemogràfic, com ara l'*Encuesta de Condiciones de Vida*, per al cas espanyol,⁵ o l'*Enquesta de Condiciones de Vida i Hàbits de la Població*, per al de Catalunya.⁶ S'ha escollit analitzar l'any 2006 perquè permet radiografiar la situació residencial just abans de l'esclat de la bombolla, quan les estratègies generades com a resposta a aquesta conjuntura ja estaven ben definides. Seleccionar aquest any també permet fàcilment construir trajectòries generacionals (amb salts quinquennals i desenals), tot i que per manca d'espai no farem servir aquí aquesta tècnica. La informació sobre tinença existeix i és possible fer una explotació bàsica per edat de la persona principal de la llar i nacionalitat, tot i que cal procedir amb cautela per la dimensió de la mostra. Per això s'han fet algunes suavitzacions de resultats amb

3. <www.ine.es/censo/>

4. <www.idescat.cat/cat/poblacio/ed/ed.html>

5. <www.ine.es>

6. <www.idescat.cat/cat/societat/qualitat/ecvhp>

eines matemàtiques,⁷ per destacar la tendència general i obviar resultats molt extrems. Mirant més enllà del 2006, segurament l'evolució del sistema hagi prosseguit; només cal recordar que el 2008 s'han iniciat a Espanya una quarta part d'habitatges que el 2006 (Rodríguez López, 2008).

L'escassetat d'informació estadística residencial no només afecta els demògrafs. Les estadístiques econòmiques disponibles a Espanya són poques, de baixa qualitat i de baixa freqüència de publicació. Segons García Montalvo (2007) no existeix informació adient sobre preus de les transaccions, d'origen registral sovint menys informatius que les taxacions. Tampoc no tenim bona informació sobre l'estoc d'habitatges en venda, ni sobre els habitatges buits, potencialment mobilitzables en el mercat de segona mà i de lloguer (excepte la informació censal de periodicitat desenal). Com que les seves estadístiques sectorials conjunturals no són suficients, en podem aprofitar poca cosa com a marc contextual de la dinàmica demogràfica dels sistemes residencials. Una opció seria la informació sobre mobilitat residencial dels censos, que permet aïllar les opcions residencials de les llars que s'han desplaçat en els diferents períodes estudiats. No obstant, aquesta classes d'anàlisi només es pot fer amb el *Cens de 2001* i les dades de la futura explotació de l'*Enquesta Demogràfica* de 2007. Les enquestes de condicions de vida inclouen la mobilitat de la llar però la mida de les mostres no deixa gaire marge per a una anàlisi significativa. Per tant, s'imposa una anàlisi periòdica contínua de les estructures estàtiques que classifiquen les llars per edat i tipus de tinença. És l'enfocament emprat aquí.

Per tal d'estudiar la dinàmica del sistema, pot ser útil analitzar la tinença residencial de les llars joves en cada moment, ja que alimenten per la base el procés inercial de canvi en l'estructura. Mentre la situació residencial de les llars més velles reproduïx decisions preses en un passat més o menys llunyà (més encara en un sistema de relativa baixa mobilitat), les llars joves ens informen sobre decisions preses molt més recentment, en resposta a les tipologies residencials d'entrada existents i les condicions de la conjuntura (Lévy, 1998). Cal combinar els elements comparatius temporals amb comparacions transversals territorials. Comparar amb el conjunt d'Espanya ens permetrà emmarcar millor el cas català. És difícil estendre més enllà les comparacions territorials, perquè les fonts estadístiques no són sempre coherents, però de tota manera, s'introduirà algun apunt sobre els Estats Units.

Cal fer, igualment, un comentari sobre l'univers de l'anàlisi. Hem diferenciat les llars segons la nacionalitat, espanyola o no, de la persona de referència de la llar. Les llars espanyoles ens informen de l'evolució de la base, dels fonaments del sistema residencial, a més de facilitar la comparabilitat temporal en un període en que la immigració ha augmentat considerablement. Si no es fes aquest control, certs canvis produïts per l'increment del pes de les llars d'estrangers es podrien atribuir al conjunt de la població. Tanmateix, les llars

7. Concretament, s'han usat funcions polinòmiques de tercer grau de les proporcions per edat de cada categoria de tinença.

d'estrangers també formen part del sistema residencial i influeixen el funcionament del conjunt. Per això també es farà un seguiment en perspectiva dinàmica comparada entre les llars amb persones de referència de nacionalitat espanyola i estrangera.

Les categories estadístiques que especifiquen la tinença són difícilment comparables. Per exemple, a molts països hom no considera significativament important diferenciar la situació de pagament dels propietaris, qüestió clau en el nostre sistema. D'altra banda, el nostre sistema estadístic no especifica en la informació censal el caràcter públic o privat de l'arrendatari. A més, la construcció de les categories de tinença pot variar amb el temps entre diferents edicions censals, i, òbviament, entre censos i enquestes, introduint possibles biaixos en l'anàlisi si no es tenen en compte (per al cas australià, vegeu Yates [2000]). És una de les dificultats que hem de considerar. Per als casos català i espanyol, la millor opció sempre és desagregar la categoria "propietat" i una manera eficient de fer-ho és detallar, per una banda, els propietaris amb pagaments pendents (encara que el cens no ho confirma, normalment seran llars amb hipoteques, cosa que sí es pot considerar indirectament en l'*Encuesta de Condiciones de Vida*), i, per d'altra, agrupar els propietaris que ja han acabat de pagar l'habitatge (*outright homeowners* en anglès) i els que l'han heretat o els hi han donat. La categoria "lloguer" no permet gaire desagregació i es manté única. La resta de possibilitats (cessió, tinença desconeguda) entren en la categoria altres.

Es proposen alguns indicadors (Módenes, 2009a, 2009b) que, per la naturalesa de les dades, han de ser fàcilment calculables, comparables i comprensibles. S'ha aplicat una versió de l'índex de dissimilitud per tal de comparar estructures transversals de tinença residencial en diferents moments. Aquests índexos són molt emprats en els estudis de segregació residencial (White, 1983, Bayona, 2007). S'han calculat a dos nivells:

- Càlcul d'un índex específic per edat (de la persona de referència de la llar), del canvi de les distribucions de tinença entre dos moments d'un mateix grup d'edat. En el cas de comparacions temporals cal fer la mitjana anual (per controlar períodes de diferent durada). S'expressa com la proporció de persones que anualment hauria de canviar de categoria per tal d'igualar l'altra distribució de tinença. La principal limitació de l'indicador és que depèn força del nombre de categories de tinença considerades, cosa que cal tenir en compte a l'hora de sistematitzar les comparacions.

Índex de canvi específic per edat

$$i_x = \sum_{c=1}^k \left| \frac{t_x^{c,y} - t_x^{c,y+n}}{2 * n} \right|$$

on:

t = proporció de tinença

c = categoria de tinença

y = any

n = interval temporal

x = edat de la persona de referència de la llar

Aquest índex es pot descompondre en el canvi produït en cada categoria concreta de tinença, possibilitat que farem servir. Una versió d'aquest indicador es pot aplicar a les comparacions horitzontals entre poblacions o subpoblacions en un mateix moment temporal. En aquest cas la realització d'una mitjana anual no té sentit. En la fórmula proposada no caldria el producte per n al denominador.

- Hem compost els índexs específics en un índex total que és una mitjana dels primers. La fórmula proposada permet una mitjana ponderada dels índexs específics en funció d'una distribució estàndard de llars per edat (Menacho, 2002), que ha de ser la mateixa en totes les comparacions. En el nostre cas, s'ha simplificat amb una mitjana aritmètica dels índexs específics, la qual cosa implica considerar una distribució estàndard de llars que atribueix el mateix nombre de llars a totes les categories d'edat. Aquesta simplificació redueix els càlculs necessaris i, pensem, que en aquest estadi de la recerca, fa més directa la interpretació. Es tracta d'un indicador sintètic total del canvi del sistema entre moments, o de la diversitat o heterogeneïtat de dos sistemes en comparació horitzontal. En aquesta segona dimensió comparativa, l'indicador pot ser denominat "indicador sintètic d'heterogeneïtat".

Índex sintètic ponderat de canvi

$$\bar{i} = \sum_{x=1}^{\omega} i_x * \left(\frac{h'_x}{H'} \right)$$

on:

i = índex de canvi específic per edat

x = edat de la persona de referència de la llar

h' = llars d'edat x de la PR en la població estàndard

H' = llars totals en la població estàndard

Per tal de deixar fora els grups d'edat més extrems que podrien introduir casuístiques molt particulars i pertorbadores, hem limitat el càlcul als grups quinquennals compresos entre els límits 20 i 74 anys d'edat.

Discussió de resultats

En primer lloc, es veurà l'evolució de les taxes de tinença per edat de la persona de referència de nacionalitat espanyola en els tres moments considerats: 1991, 2001 i 2006. Després es comentaran els indicadors específics i sintètics de canvi temporal de les estructures de tinença. Tot seguit, es mirarà l'evolució paral·lela produïda a Espanya. S'aprofundirà la descripció descomponent els índexs per l'aportació de cada categoria de tinença al canvi estructural, tant en intensitat com en el signe. Després el focus anirà a l'heterogeneïtat horitzontal entre el model de tinença català i espanyol, i a l'existència o no de convergència. Tot i que les dades del 2006 per la seva natura d'enquesta no

deixen aprofundir gaire, es mirarà l'evolució de l'heterogeneïtat entre espanyols i no espanyols al llarg de tot el període analitzat.

Evolució de les taxes de tinença residencial per edat de la persona de referència de la llar

L'esquema suggerit pel gràfic del 1991 (gràfic 1) és el que hom entén com el sistema (tradicional) residencial atribuït als països de l'Europa mediterrània, en la seva versió catalana. La propietat sense pagaments era molt freqüent en les edats més joves, a la par amb el lloguer o les hipoteques. Per descomptat, cal pensar que la família era un proveïdor directe d'habitatges. No d'altra manera s'explica que un 30% de les llars de persones de 25-29 anys ja fossin propietaris absoluts dels seus habitatges.

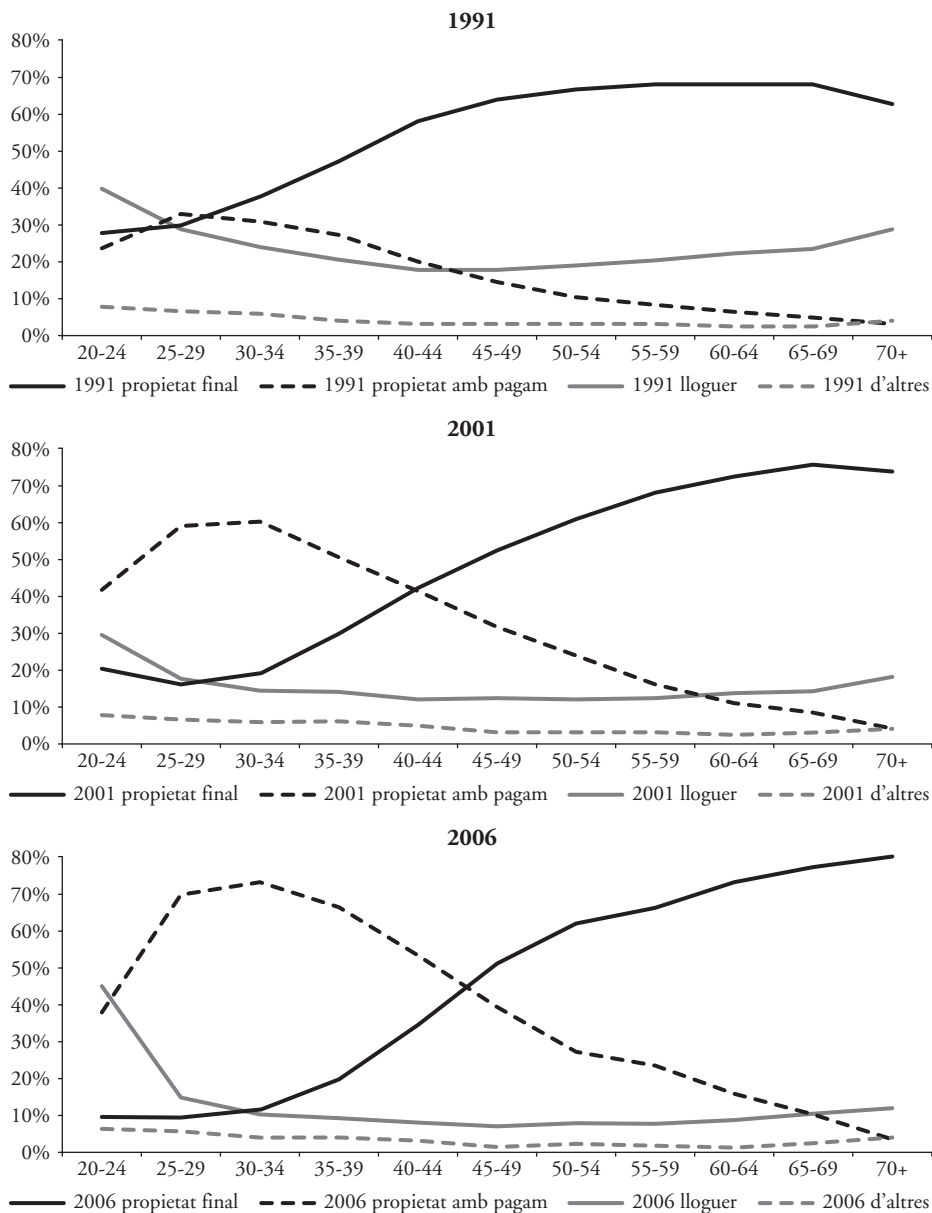
Els esquemes del 2001 i del 2006 són ja força diferents. La compra amb hipoteca s'intensifica en les primeres edats i es difon vers edats més madures tot al llarg dels anys noranta, procés que es consolida en els primers anys 2000.

La propietat totalment pagada pràcticament desapareix en les edats més joves, evidenciant les dificultats de les xarxes familiars per continuar amb la provisió directa d'habitatge. La propietat absoluta només es pot assolir a partir d'aquest nou model després d'haver finalitzat els pagaments vinculats a una hipoteca. Com més s'allargui, més tard es farà el canvi tipològic de propietari amb pagaments a propietari absolut. Aquest endarreriment no queda reflectit en els gràfics perquè les llars hipotecades durant 25, 30 o més anys estan encara en edats relativament joves. Cal tenir en compte que es tracta de talls transversals i els gràfics no mostren trajectòries residencials tipus, les quals només es poden apreciar en una anàlisi longitudinal de més abast. De totes maneres, en períodes de canvis intensos, com els analitzats, es fa difícil parlar de comportaments tipus fixats, però sí de tendències. És previsible, donada la càrrega inercial de la tinença, que en el futur aquests esquemes transversals mostrin que la corba d'hipotecats s'allargui a la dreta, avançant el cicle de vida, i que la corba dels propietaris absoluts no comenci a créixer fins edats ben avançades. Mentre que el creuament entre les dues corbes (l'edat a la que hi ha menys propietaris amb càrregues econòmiques que sense) era el 1991 als 30-34 anys, va passar als 40-44 el 2001 i el 2006 es produeix als 45-49.

Paral·lelament, el lloguer anava desapareixent a totes les edats. Durant els noranta les llars joves espanyoles es van allunyar d'aquesta opció, a favor de les hipoteques. A l'altre extrem de l'estructura hi ha un progressiu recanvi generacional de llars que viuen de lloguer, sovint en contractes antics protegits, per llars que ja són preponderantment propietàries absolutes. Tanmateix, el 2006 apunta una revifalla del lloguer entre els menors de 25 anys, i aquest és un canvi prou significatiu. Estudiem més aquesta transformació del patró per edat.

Gràfic 1

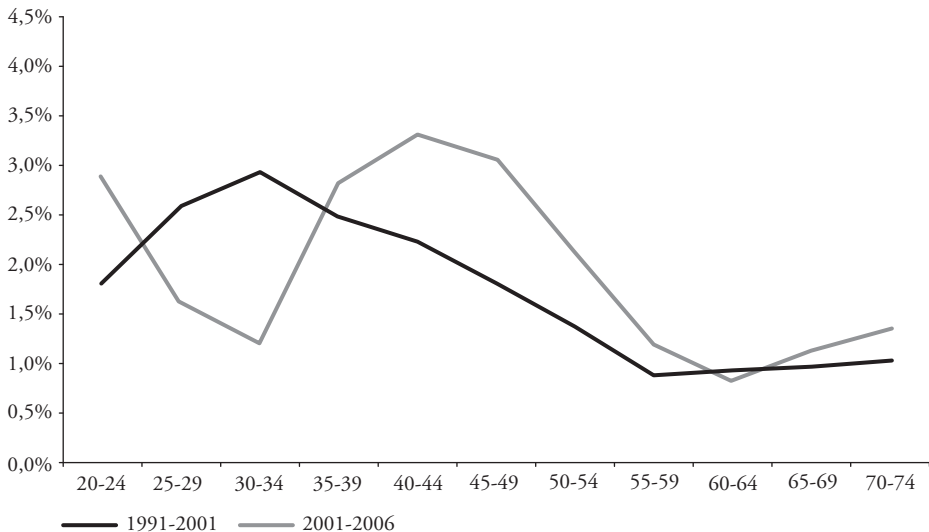
Proporcions de llars a cada tinença per edat de la persona de referència de la llar segons moment. Catalunya



Fons: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya 2006, Idescat-IERMB per gentilesa de Carles Donat (IERMB).

“Propietat final”, habitatge en propietat totalment pagada i per herència o donació. “Propietat amb pagam”, habitatge en propietat amb pagaments pendents (hipoteca). “Lloguer”, habitatge en lloguer. “D’altres”, habitatge cedit o d’altres situacions no especificades.

Gràfic 2
Índexs específics de canvi per edat de la PR. Catalunya



Fonts: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya 2006, Idescat-IERMB per gentilesa de Carles Donat (IERMB).

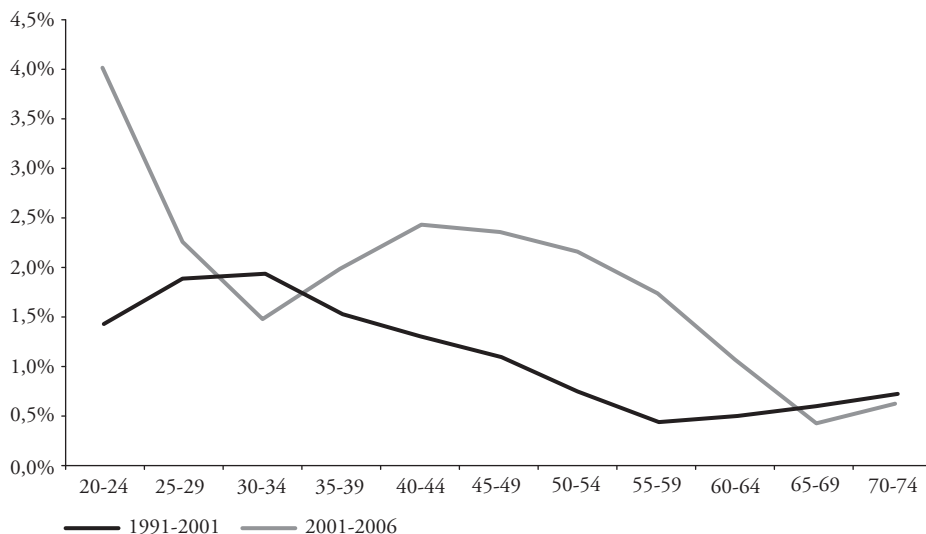
Indicadors de canvi en l'estructura de tinença residencial

Si s'apliquen al cas català els indicadors basats en els principis metodològics de la dissimilitud, s'evidencia la presència d'un canvi intens, especialment durant els anys del *boom* immobiliari (per nosaltres, referent al període 2001-2006). Segons els indicadors, un 1,94% de les llars (de l'estructura estàndard) canviaven de tinença cada any durant aquests darrer període del *boom*, per sobre de l'1,71% dels anys noranta. És a dir, la velocitat del canvi s'intensificava en proporció directa a la velocitat del *boom* de l'habitatge.

Els índexs específics per edat (gràfic 2) confirmen que l'evolució del sistema residencial s'ha desenvolupat temporalment en dos fronts interdependents: canvis en la manera com les llars joves accedeixen al sistema residencial, sobretot durant els noranta, i l'expansió pel cycle de vida de les noves relacions amb l'habitatge, en els anys centrals del *boom*. Després es veuran quins canvis concrets de tinença impliquen. Aquí cal destacar, però, que aquests dos canvis s'han esdevingut temporalment de manera lògica. La dinàmica és molt menys accentuada en les llars més velles, encara que no és gens negligible. Finalment, en el període 2001-2006 s'apunta el canvi estratègic del grup d'edat de 20 a 24 anys, cap a un increment del pes del lloguer en una emancipació avançada.

Però, es tracta d'un canvi intens o, més aviat, feble? És normal? Procedim a comparar amb el total d'Espanya (gràfic 3). En general, el canvi és un xic menys

Gràfic 3
Índexs específics de canvi per edat de la PR. Espanya



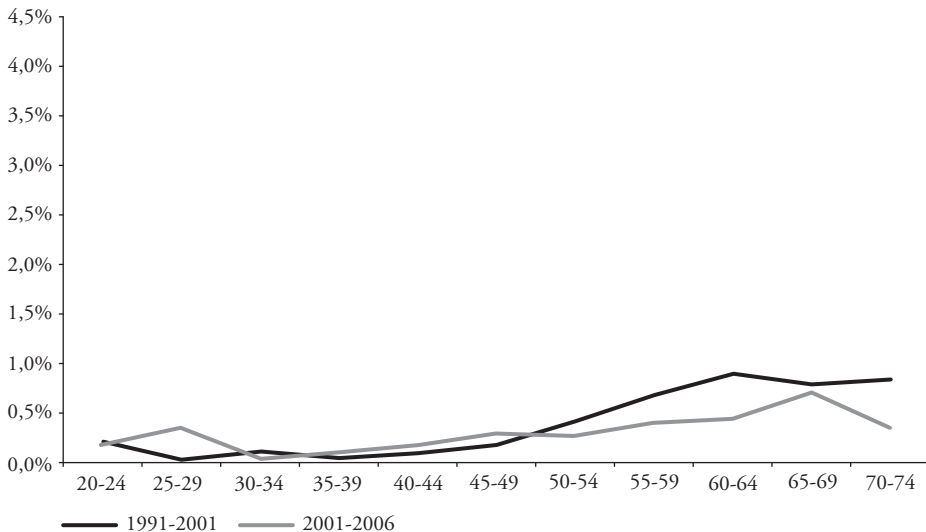
Fonts: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Encuesta de Condiciones de Vida 2006, INE.

intens que a Catalunya, tot i que es reproduïx a grans trets l'esquema català. En aquest cas, la intensificació del canvi és més intensa passant de l'1,11% anual als noranta a l'1,87% més recent. En el període 2001-2006 la velocitat de canvi a Espanya i a Catalunya era la mateixa. La distribució dels índexs específics també ofereix un patró de canvi semblant al català.

Ara ja sabem que el procés esdevingut a Catalunya és compartit, a grans trets, a tot el territori espanyol, cosa lògica perquè la segona unitat dona el marc de referència polític, social, normatiu i econòmic. Llavors, ens demanem de nou: la dinàmica que trobem és normal, és intensa o més aviat dèbil? Posem un exemple ràpid dels Estats Units, país que permet fer una comparació directa sense gaires complicacions metodològiques. En primer lloc, el canvi als Estats Units durant un període semblant i també sota els efectes d'una gran bombolla immobiliària no sembla tan intens pel que fa a l'estructura de tinença final. L'índex sintètic de canvi era només de 0,39% durant els noranta i baixa encara més a 0,30% entre 2000 i 2005. A més, la variació es limita als grups més vells, que s'alenteix en el darrer període (gràfic 4). Es tracta d'una modificació lligada a la successió generacional de canvis esdevinguts més aviat en el passat. No hi ha modificacions en les opcions residencials obertes als joves nordamericans, la qual cosa indica una certa estabilitat estructural actual i de cara al futur proper. Per comparació hem de dir que la variació a Espanya i a Catalunya ha estat molt intensa, molt centrada en els joves, adults-joves, la qual cosa indica un canvi estructural important, amb projecció de futur.

Gràfic 4

Índexs específics de canvi per edat de la PR. Estats Units



Font: US Census 1990, 2000 and American Community Survey, 2005.

Descomposició dels indicadors específics de canvi residencial

Les barres del gràfic 5 reproduïxen els indicadors específics de canvi de l'estructura residencial per edat de la persona de referència. La resta de línies descomponen els índexs específics en funció de cada categoria de tinença. Sabem, per a cada edat, els tipus residencials que més varien i el signe de la modificació. Els valors positius indiquen un increment durant el període, i viceversa en l'altre sentit.

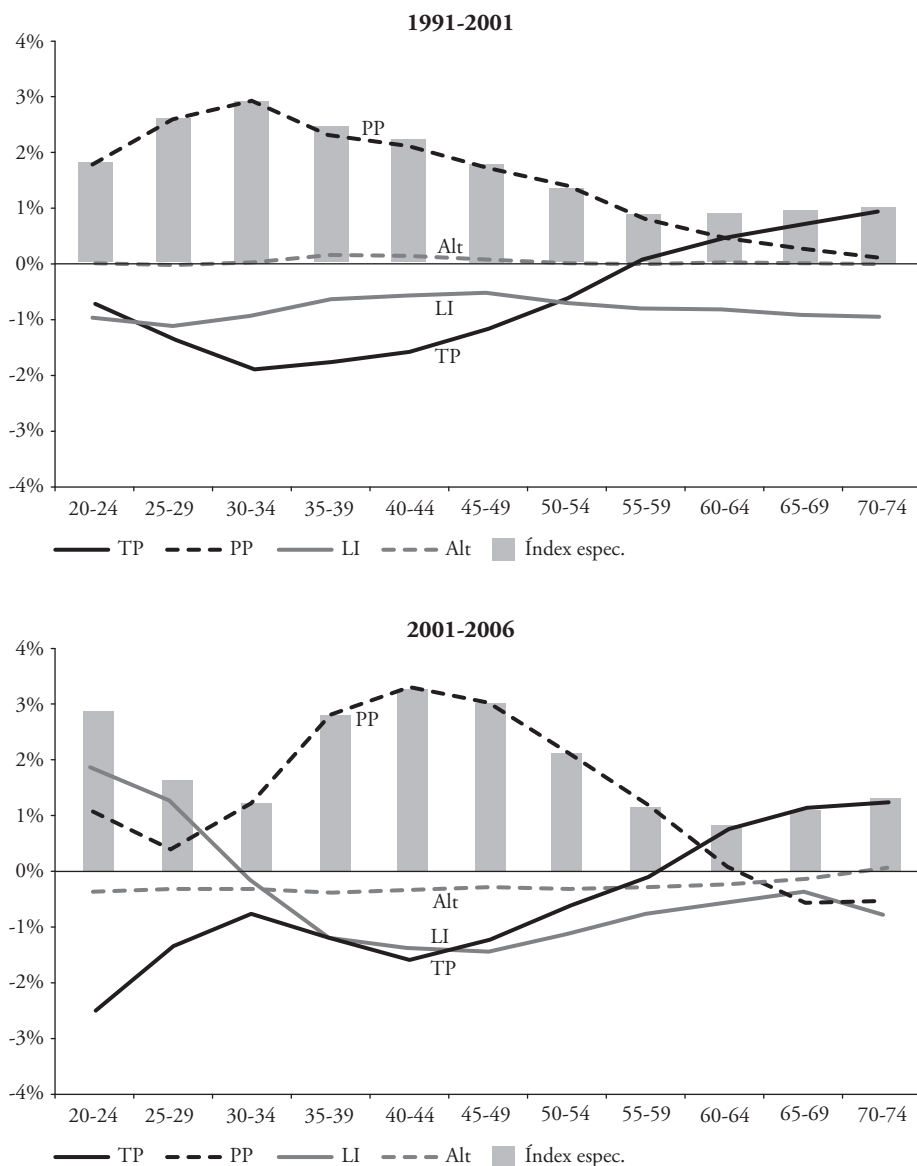
La variació temporal de les taxes específiques durant els anys noranta es resumeix en l'expansió de les hipoteques, sobretot en les llars joves. En el grup 30-34 la velocitat de canvi indicava que cada any un 3% estàndard de les llars era transferit a la propietat amb hipoteques. D'on venien?⁸ Fins al grup 25-29 igualment del lloguer i de la propietat absoluta. A partir del grup 30-34 és bàsicament una transferència de la propietat totalment pagada, és a dir, una intensificació i expansió en el cicle de vida de les hipoteques. En les edats avançades continua la successió generacional en favor de llars més propietàries.

Durant els primer anys del segle XXI, la dinàmica estructural es trasllada a edats superiors però la transferència entre categories de tinença manté el mateix patró. Guanya amb molta intensitat l'opció de les hipoteques a costa del lloguer

8. La pregunta "D'on veníem?" vol simplificar la interpretació de la variació dels tipus de tinença d'aquesta edat entre els dos moments. No implica cap moviment ni canvi migratori.

Gràfic 5

Descomposició del canvi anual en l'estructura de tinença per categoria de tinença i període. Catalunya



Fonts: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya 2006, Idescat-IERMB per gentilesa de Carles Donat (IERMB).

“TP”, habitatge en propietat totalment pagada i per herència o donació. “PP”, habitatge en propietat amb pagaments pendents (hipoteca). “LI”, habitatge en lloguer. “Alt”, habitatge cedit o d’altres situacions no especificades.

i de la propietat absoluta. Continua la substitució a edats avançades de grups amb més lloguer per noves generacions amb més propietat. Però s'anuncia una revifalla del lloguer en els menors de 30 anys, encara no a costa de les hipotèques que continuen dominant, però és una tendència que apunta modificacions interessants en el futur proper.

En el cas espanyol (gràfic 6), durant els anys noranta el canvi és menys pronunciat, com hem dit. Tanmateix, l'esquema de transferència entre tinençes és semblant, a favor de la propietat amb hipoteca. A partir de 2001 la transferència és gairebé en exclusiva entre propietat absoluta a favor de les hipotèques. Tanmateix, no s'hi observa la revitalització del lloguer entre les llars més joves.

Comparació transversal entre Catalunya i el conjunt d'Espanya

L'indicador sintètic d'heterogeneïtat de l'estructura de tinença entre Catalunya i el conjunt d'Espanya es manté relativament estable. Caldria desplaçar de mitjana un 8-10% de totes les llars per tal d'igualar les dues distribucions de tinença en tots tres moments. Es pot dir que són dos sistemes residencials relativament propers. A part dels arguments evidents, una aportació comparativa serà d'utilitat. Aquest indicador sintètic d'heterogeneïtat mesurat entre Catalunya i Estats Units per a 2005-2006 dona 35,6%. És a dir, caldria moure més d'un terç de les llars de mitjana per assolir la mateixa distribució de tinençes per edat.

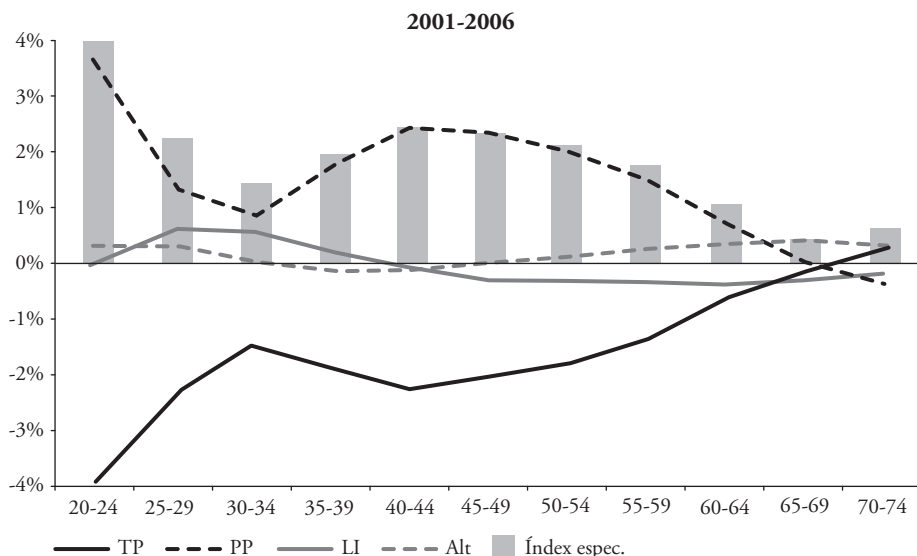
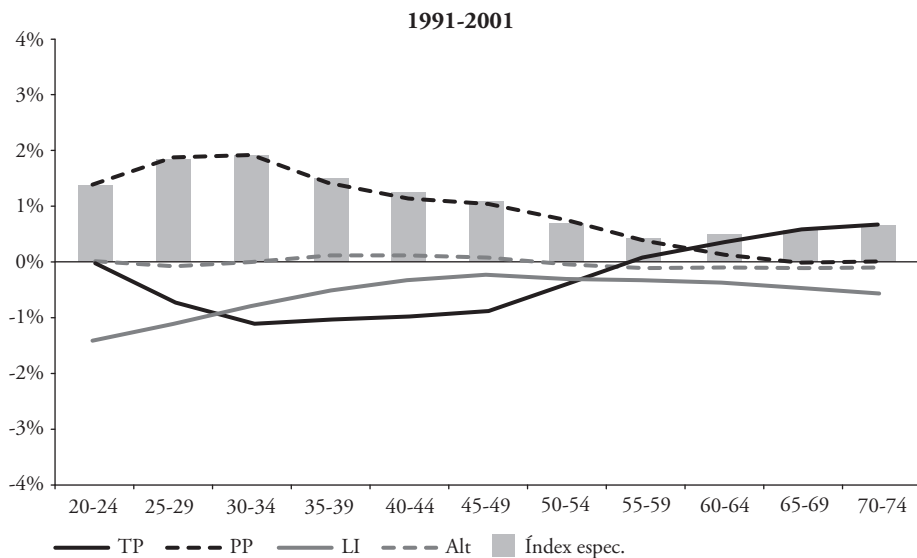
Tot i que relativament homogenis, els sistemes català i espanyol mostren diferències significatives, sobretot en l'evolució temporal del patró per edat de dissimilitud (gràfic 7). El 1991 les llars joves eren molt semblants en les dues poblacions i les diferències s'incrementaven amb l'edat. És a dir, en aquella època les vies d'accés al mercat residencial funcionaven en la mateixa ona i únicament apareixien diferències en les generacions antigues per la particularitat catalana amb els lloguers urbans de Barcelona i els rurals. A partir d'aquest moment les corbes dels indicadors sintètics basculen i inverteixen el patró. La heterogeneïtat es concentra de nou entre les llars joves, és a dir, s'estan establint estratègies d'inserció residencial prou diferents, que no sabem encara si són simplement divergències conjunturals. Contràriament, en les edats avançades arriben generacions madures amb experiències molt semblants des dels anys seixanta als noranta.

Aquest és un resultat a tenir en compte. L'heterogeneïtat entre Catalunya i el conjunt d'Espanya també té cicles d'aproximació-llunyania que es succeeixen en el temps històric. L'esclat de la bombolla immobiliària ha coincidit amb un nou període d'allunyament, de disseny d'estratègies residencials catalanes significativament diferents a les de la mitjana espanyola.

El gràfic 8 descompon en cada moment l'heterogeneïtat de Catalunya respecte del conjunt d'Espanya obtenint la contribució de cada categoria de ti-

Gràfic 6

Descomposició del canvi anual en l'estructura de tinença per categoria de tinença i període. Espanya 1991-2001

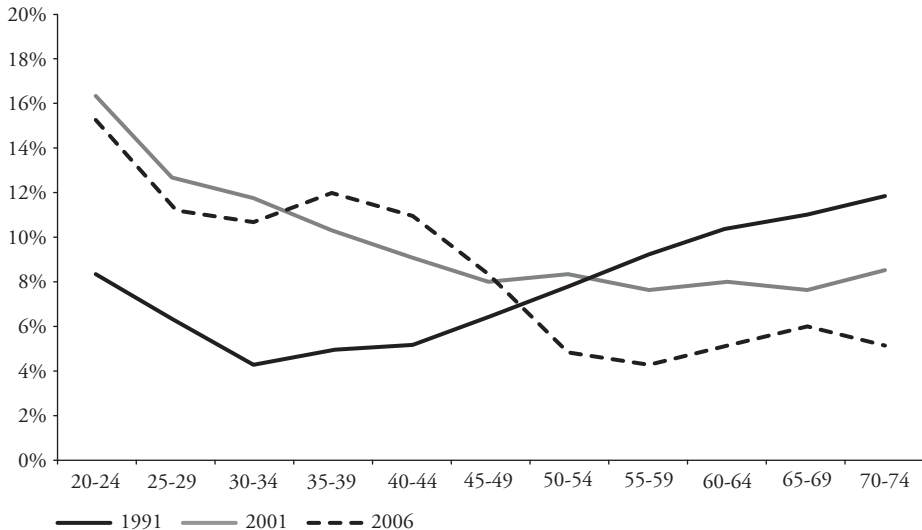


Fonts: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Encuesta de Condiciones de Vida 2006, INE.

“TP”, habitatge en propietat totalment pagada i per herència o donació. “PP”, habitatge en propietat amb pagaments pendents (hipoteca). “LI”, habitatge en lloguer. “Alt”, habitatge cedit o d'altres situacions no especificades.

Gràfic 7

Índexs específics d'heterogeneïtat per edat de la persona de referència segons moment. Catalunya vs total Espanya



Fonts: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya 2006, Idescat-IERMB per gentilesa de Carles Donat (IERMB), Encuesta de Condiciones de Vida 2006, INE.

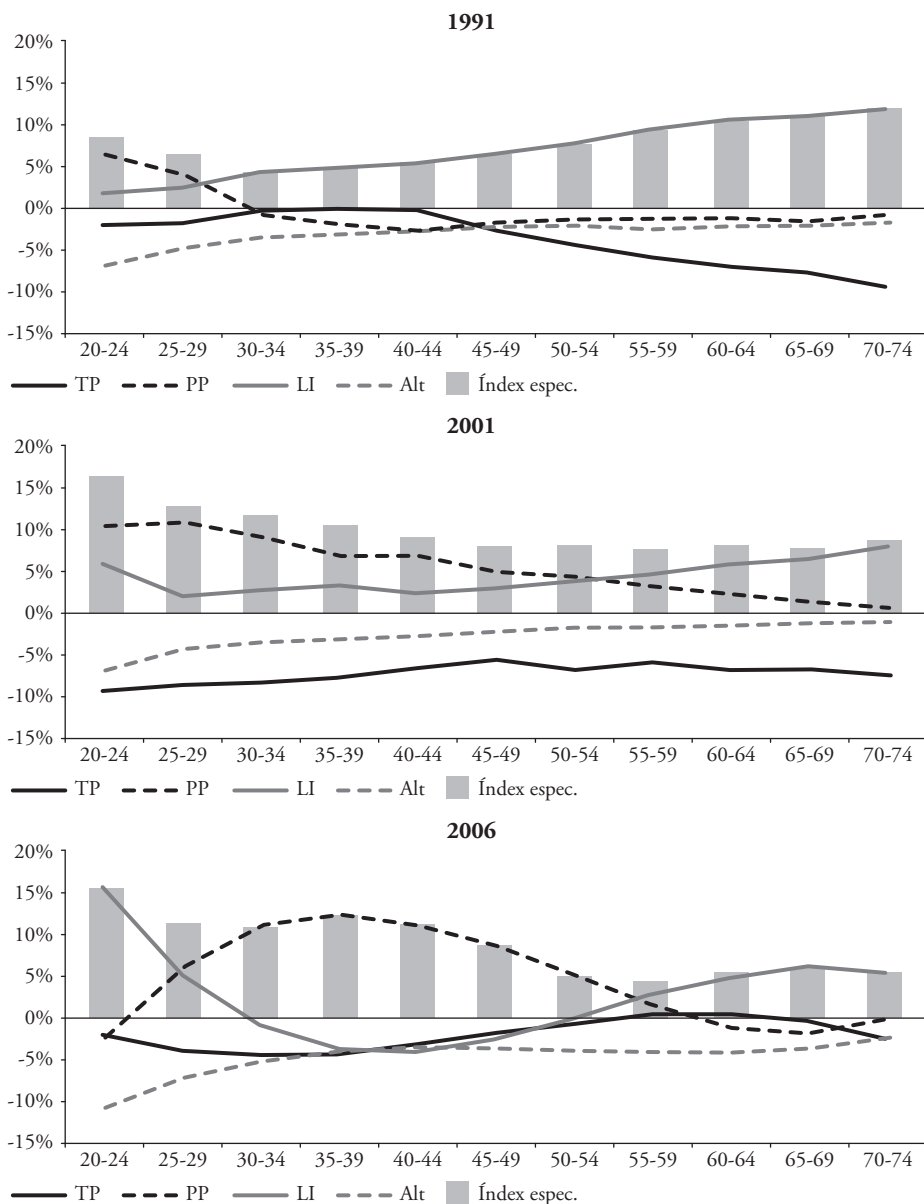
nença. El 1991 Catalunya era específica en la presència elevada del lloguer progressivament a edats més avançades. Aquesta particularitat es va corregint per successió generacional, de manera que el 2006 les generacions catalanes més velles no tenen una propensió a ser llogaters especialment diferent. El 1991 la preferència pel lloguer era a costa d'una absència important de llars propietàries sense pagaments en aquestes generacions més antigues. D'altra banda, a les edats inicials els catalans eren més llogaters i també contractaven més hipoteques. Fet i fet, això significa que els joves catalans havien de confiar més en el mercat per la seva inserció residencial.

El 2001 ja s'observa la inversió de l'heterogeneïtat cap als joves. I l'última observació del paràgraf anterior es troba encara amb més intensitat. Les llars joves s'hipotequen amb molta més intensitat, fins a edats relativament avançades. El lloguer perd protagonisme, però continua sent més freqüent entre les llars catalanes de qualsevol edat. El gràfic ofereix un patró radical: en totes les edats només les categories de tinença que impliquen despesa econòmica regular (hipoteca o lloguer) són més freqüents a Catalunya.

El 2006 l'heterogeneïtat s'intensifica en les edats centrals, a causa de la difusió de les hipoteques fins a edats més tardanes en el cas català. L'anàlisi (amb diferències suavitzades, recordem-ho) indica que de tota manera es mantenen les intenses diferències dels joves, seguits dels madurs, i que es redueixen les de

Gràfic 8

Descomposició dels índexs específics d'heterogeneïtat per edat de la persona de referència segons contribució de cada categoria de tinença i moment. Catalunya vs. Espanya



Fonts: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya 2006, Idescat-IERMB per gentilesa de Carles Donat (IERMB), Encuesta de Condiciones de Vida 2006, INE

“TP”, habitatge en propietat totalment pagada i per herència o donació. “PP”, habitatge en propietat amb pagaments pendents (hipoteca). “LI”, habitatge en lloguer. “Alt”, habitatge cedit o d’altres situacions no especificades.

les generacions que arriben a les edats més avançades. D'altra banda, entre els més joves, les llars catalanes tenen molta més presència al lloguer; la major presència relativa de les hipoteques s'ha traslladat a les edats adultes-joves i centrals, mentre que les generacions velles continuen tenint una presència major dins del lloguer.

En resum, el sistema de tinença català just al final del cicle expansiu es caracteritzava sobretot per la major presència d'aquelles categories (no hi havia un rebuig clar de cap) que significaven més influència del mercat en les trajectòries residencials.

Evolució de l'heterogeneïtat segons la nacionalitat de la persona de referència

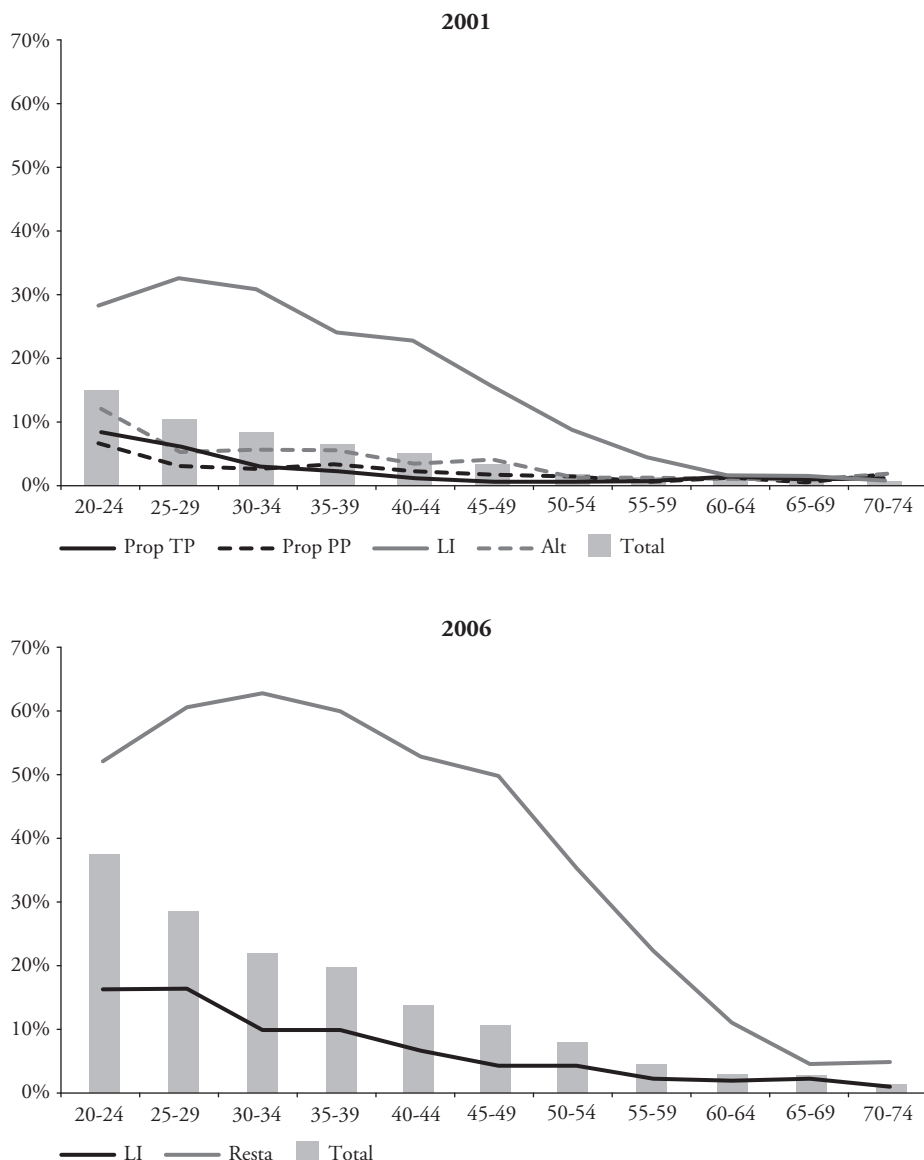
El fort dinamisme dels fonaments del sistema residencial, expressat pel comportament de les llars amb nacionalitat espanyola, interacciona amb la incorporació a aquest sistema de la immigració recent, que ha anat arribant acceleradament durant tot el període analitzat.

No és el nostre objectiu aquí caracteritzar la inserció residencial dels immigrants a Catalunya, un tema d'indubtable interès científic, com també humà i polític. Nosaltres més aviat volem iniciar una nova via d'anàlisi que considera que les necessitats d'inserció residencial dels immigrants, quan assolixen un status estructural important, influeixen en l'evolució del conjunt del sistema. Òbviament, no podem oferir conclusions definitives al respecte. Però sí serà interessant posar els comportaments generals del sistema i específic dels immigrants en una visió paral·lela, oberta al descobriment d'interaccions. Perquè descobrirem que ha de ser molt difícil assimilar el comportament residencial dels nouvinguts al típic del sistema del lloc de destinació, si aquest comportament típic està en constant moviment.

No val la pena tractar l'any 1991 perquè la immigració era molt minoritària i el seu pes en el mercat residencial era molt reduït. No obstant, ja al 2001 per sobre del 10% de les llars més joves eren encapçalades per un no nacional (gràfic 9). El que es destaca aquí és la concentració en el lloguer, sobretot de les llars més joves, les que fornien el flux immigratori més recent. El 2006 el pes de les llars procedents de la immigració sobre el conjunt del sistema residencial és evident. Més del 25% de les llars de menors de 30 anys en formen part. Les llars d'estrangers representen més del 50% de les llars en lloguer a tots els grups d'edat inferiors a 50 anys. Però això no significa que s'hagi intensificat la seva preferència pel lloguer al llarg del període estudiat; ans al contrari la seva preferència relativa ha augmentat molt poc o, fins i tot, és estable des de 2001 (gràfic 10). És a dir, en un sistema en què els espanyols abandonaven el lloguer i massivament es feien propietaris, els estrangers han aconseguit mantenir un cert moviment de progrés.

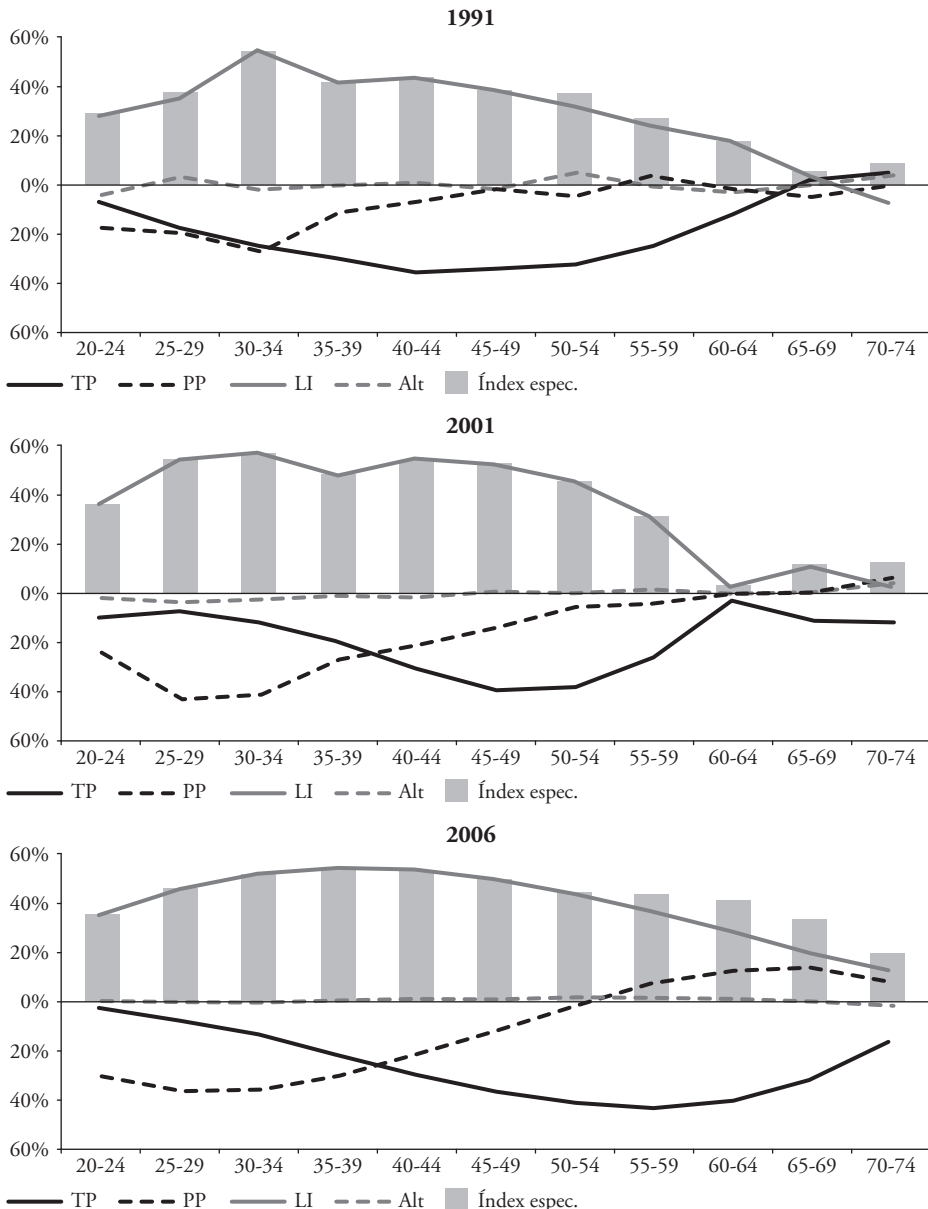
Gràfic 9

Pes relatiu de les llars amb persona de referència sense nacionalitat espanyola sobre el total de llars, per edat segons categoria de tinença i moment. Catalunya



Fonts: 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya 2006, Idescat-IERMB per gentilesa de Carles Donat (IERMB)
 “TP”, habitatge en propietat totalment pagada i per herència o donació. “PP”, habitatge en propietat amb pagaments pendents (hipoteca). “LI”, habitatge en lloguer. “Alt”, habitatge cedit o d’altres situacions no especificades.

Gràfic 10
Descomposició dels índexs específics d'heterogeneïtat per edat de la persona de referència segons contribució de cada categoria de tinença i moment.
Catalunya, persona de referència estrangera per persona de referència espanyola



Fonts: 1991 i 2001, Cens de Població i Habitatge, INE, Idescat, Banc de Dades CED. 2006, Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya 2006, Idescat-IERMB per gentilesa de Carles Donat (IERMB), Encuesta de Condiciones de Vida 2006, INE

“TP”, habitatge en propietat totalment pagada i per herència o donació. “PP”, habitatge en propietat amb pagaments pendents (hipoteca). “LI”, habitatge en lloguer. “Alt”, habitatge cedit o d’altres situacions no especificades.

Concentració en el lloguer i dificultats de ser propietaris són trets comuns als tres talls temporals. Hem de pensar que un model en què les llars propietàries autòctones creixen de poc més del 70% a prop del 90% en 15 anys és difícil parlar d'assimilació a curt o mig termini, quan la immigració, a més, és molt recent. El diferencial entre el model bàsic (nacionalitat espanyola) i el complementari (estrangers) és normal. I el manteniment d'aquesta diferència, si el model bàsic és dinàmic, no significa necessàriament una absència de processos d'assimilació. Com a resultat, l'índex sintètic d'heterogeneïtat de la tinença entre nacionalitat espanyola i estrangera ha crescut durant el període -30,7% el 1991, 36,7% el 2001 i 39,5% el 2006. A efectes comparatius, als Estats Units l'heterogeneïtat dels estrangers respecte dels nacionals era només del 16,3% el 2005. Ja veiem que els immigrants a Catalunya tenen un comportament residencial comprensiblement molt diferent del sistema bàsic. Però, són uns immigrants especials? No gaire: si comparem amb les llars d'estrangers als EUA el 2005, l'indicador sintètic d'heterogeneïtat és només del 13,5%. Les estratègies residencials que poden jugar són semblants, molt especialment els joves. Curiosament hi ha més heterogeneïtat entre els autòctons catalans i nordamericans que entre els immigrants residents a cada país...

Conclusions

Hem seguit tres vies de diversitat, dinàmica i heterogeneïtat del sistema residencial català: el temporal, el territorial i el social. Hem comprovat que en l'actualitat la dimensió més heterogènia és la social (immigració). La territorial és important entre grans sistemes (comparació amb Estats Units) però no a l'interior del sistema residencial sudeuropeu (conjunt d'Espanya), model supranacional reconegut per la literatura especialitzada. En comparació els índexs sintètics de variació anual del model semblen baixos, amb una velocitat reduïda, però la seva acumulació a mig i llarg termini tenen un potencial de modificació absoluta del sistema residencial tal com l'entendem actualment. I també hem demostrat que el canvi temporal del model residencial és de tota manera molt més ràpid que en el cas d'altres països que han experimentat també un cicle residencial molt expansiu com els Estats Units. Aquesta evolució ràpida del sistema s'alimenta d'un increment de l'heterogeneïtat generacional de situacions de residència.

Hem mostrat la personalitat del sistema residencial català dins del model marc espanyol. Caldrà delimitar els elements purament distintius de comportament de l'heterogeneïtat generada merament per qüestions compositionals. En efecte, bona part de les diferències trobades en el present estudi entre Catalunya i el conjunt d'Espanya poden respondre simplement al nivell més alt d'urbanització de la primera. Els trets distintius, però, són clars: un paper més gran del mercat en la provisió d'habitatge a les llars

catalanes, especialment a les joves durant els darrers anys. Les conjuntures han apropiat i allunyat Catalunya de la mitjana espanyola. Ara mateix, la bombolla ha portat a una relativa divergència de comportaments, sobretot dels joves.

Es pot dir, per tant, que el sistema residencial català (més fins i tot que l'espanyol) ha estat i és força dinàmic. La velocitat de canvi s'ha incrementat en els anys del *boom* immobiliari, confirmant l'existència de lligams causals entre la successió de conjuntures i l'evolució del sistema residencial, sobretot perquè afecta les vies d'entrada al mercat residencial de les llars recents i joves. A començament dels noranta la influència de la provisió familiar directa era bàsica juntament amb el lloguer. Les hipoteques també eren presents i conformaven una trilogia de vies. Durant els noranta les vies pràcticament es van reduir a una: les hipoteques. El 2006 apareix una possible resposta de les llars més joves a la bombolla en la darrera fase d'expansió en forma de retorn al lloguer, deixant de banda poc a poc l'estratègia d'emancipació tardana lligada a la compra d'un habitatge. L'esclat posterior de la bombolla i l'aparició d'una profunda crisi econòmica pot haver enfortit o alterat aquesta tendència; caldrà veure-ho.

Les llars joves són les protagonistes de l'evolució del sistema residencial català. Elles formen el grup demogràfic que ha patit la transformació més intensa i elles són, mirant la piràmide actual, encara, el grup més nombrós dels que actuen dins del sistema. La xarxa familiar directa ha perdut la seva funció de proveïdor fonamental via compra directa, donació o cessió. El seu paper a partir dels canvis dels noranta és més indirecte en forma d'informació, contactes, avals bancaris, i, certament, algunes donacions de diners. Aquesta immersió de les llars joves, dels fills, en els intercanvis en el mercat els ha portat més fàcilment a l'altra possibilitat existent, el lloguer, quan la compra s'havia fet prohibitiva i el sector del lloguer es dinamitzava per la immigració.

Els immigrants que han arribat a Catalunya han d'enfrontar-se a un sistema residencial molt exigent si volen aconseguir una assimilació completa. No serà gens fàcil que els immigrants assoleixin a mig termini les proporcions de propietaris i exigirà segurament un esforç plurigeneracional. A més, la seva inserció al sistema català s'ha estat realitzant en plena fase d'universalització absoluta de la propietat entre les llars autòctones, mitjançant l'expansió de les hipoteques. És legítim conjecturar que hi ha una relació causal entre l'arribada d'immigrants, l'especialització mútua d'immigrants i lloguer, l'increment de les transicions a hipoteques de llars madures (alliberant habitatges que han passat als mercats de lloguer i segona mà) i, també, la disponibilitat d'un mercat de lloguer, difícil però encara, per als joves.

En fi, el sistema residencial català, valorat a través de l'estructura de tinença, continua evolucionant. Ara bé, si els canvis de comportament aquí apuntats són merament una qüestió de canvi en la tàctica o és més aviat un tall net respecte de les estratègies del passat és una cosa que haurem d'explorar durant els propers anys.

Bibliografia

- ALLEN, J.; BARLOW, J.; LEAL, J. *et al.* (2004). *Housing & Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing (Real Estate Issues).
- ARANDA, J. (2006). *Acceso a la propiedad de vivienda de la población inmigrante*. Madrid: Ministerio de la Vivienda.
- ARBONVILLE, D. (2006). "Évaluer les implications des évolutions sociodémographiques sur l'habitat en Europe". A: BONVALET, C.; ARBONVILLE, D. [ed.]. *Quelles familles? Quelles logements? La France et l'Europe du Sud*. Paris: INED, p. 41-66.
- ARBONVILLE, D.; BONVALET, C. (2006). "Évolutions démographiques et transformations de l'habitat en France". A: BONVALET, C.; ARBONVILLE, D. [ed.]. *Quelles familles? Quelles logements? La France et l'Europe du Sud*. Paris: INED, p. 237-266.
- BAYONA, J. (2007). "La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿Una segregación fragmentada?". *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [Barcelona], vol. XI, núm. 235 (15 de març de 2007).
- BAYONA, J.; DOMINGO, A.; GIL ALONSO, F. (2008). "Población extranjera y vivienda en Cataluña. Evolución reciente y previsión de la demanda". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense* [Madrid], vol. 28, núm. 2, p. 37-62.
- BONVALET, C.; FRIBOURG, A. M. [ed.] (1990). *Stratégies résidentielles*, Paris: INED-Plan Construction et Architecture, MELTM (Col·lecció Congrès et Colloques, 2).
- BOSCH, J.; GIBAJA, O. (2003). *L'habitatge a Catalunya en l'àmbit local: diagnosi, propostes i solucions a un problema creixent*. Barcelona: Fundació Carles Pi i Sunyer (Col·lecció Estudis, 13).
- CABRÉ, A. (1999). *El sistema català de reproducció*, Barcelona: Proa.
- CABRÉ, A.; MÓDENES, J. A. (2004). "Home-ownership and social inequality in Spain". A: KURZ, Karen; BLOSSFELD, Hans Peter [ed.]. *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Standford: Standford University Press, p. 233-254.
- CORTÉS, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos (Col·lecció Ciencias-Serie Sociología, 205).
- DUREAU, F. (2002). "Les systèmes résidentiels: concepts et applications". A: LÉVY, J-P; DUREAU, F. [ed.]. *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*. Paris: L'Harmattan, p. 355-382.
- FERNÁNDEZ CORDÓN, J. A.; LEAL, J. (2006). "Dynamiques des ménages et comportements résidentiels en Espagne". A: BONVALET, C.; ARBONVILLE, D. [ed.]. *Quelles familles? Quelles logements? La France et l'Europe du Sud*. Paris: INED, p. 67-108.
- FORCADELL, CONSULTORA (2010), "Radiografía del mercado de alquiler en España", Informe inmobiliario, Área de Consultoría y Valoraciones de Forcadell.

- GARCÍA MONTALVO, J. (2007). "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España". *Papeles de Economía Española* [Madrid], núm. 113, p. 138-155.
- INURRIETA, A. (2007). "Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional", Fundación Alternativas (Documento de treball 113/2007).
- LEAL, J. (2004). "Dinámica de la población y desarrollo del parque de viviendas en España". A: LEAL, J. [coord.]. *Informe sobre la situación demográfica en España, 2004*. Madrid: Fundación Fernando Abril Martorell, p. 325-352.
- LÉVY, J. P. (1998). "Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel". A: GRAFMAYER, Y.; DANSEREAU, F. [ed.]. *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lió: Presses Universitaires de Lyon, p. 153-180.
- LÉVY, J. P. (2005). "Change in the Social Hierarchy of French Urban Housing between 1978 and 1996". *International Journal of Urban and Regional Research* [Londres], vol. 29, núm. 3, p. 581-607.
- LÓPEZ COLÁS, J.; MÓDENES, J. A.; YÉPEZ, B. (2008). "La residencia múltiple en la población urbana española: análisis sociodemográfico de la posesión de vivienda secundaria". *Ciudad y Territorio – Estudios Territoriales* [Madrid], vol. XL, núm. 157, p. 251-267.
- LÓPEZ VILLANUEVA, C.; PUJADAS, I. (2005). "Hogares y cambios residenciales: la diferenciación espacial de los hogares en la región metropolitana de Barcelona 1986-2001". *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada* [Granada], núm. 36, p. 409-436.
- MENACHO, T. (2002). *Los tipos de estandarización en demografía. Aplicación al estudio de las diferencias regionales de la actividad y el desempleo en España*. [Memòria de tercer cicle]
- MÓDENES, J. A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. [Tesi doctoral]
- MÓDENES, J. A. (2007). "Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España". A: FERIA, J. M. [coord.]. *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas*. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces, p. 15-32.
- MÓDENES, J. A. (2009a). "Being young and becoming homeowner during a housing boom. Spain at the turn of the century". [Comunicació a les jornades "Family, Migration and Housing", Amsterdam, 2-3 d'abril de 2009. Consultable a <<http://www.fmg.uva.nl/amidst/fmh.cfm>>]
- MÓDENES, J. A. (2009b). "La tenencia de la vivienda de la población rural española: Un (sub)sistema residencial en transformación". A: LÓPEZ, L.; ABELLÁN, Antonio; GODENAU, Dirk [ed.]. *Envejecimiento, despoblación y territorio*. Lleó: Universidad de León, p. 239-252.
- MÓDENES, J. A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2001). *Els joves catalans en el 2011: els canvis que vénen*. Barcelona: Secretaria General de Joventut de la Generalitat de Catalunya (Col·lecció Estudis, 4).

- MÓDENES, J. A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2007a). "Constitución familiar y régimen de tenencia de la vivienda: España en el contexto europeo". A: CABRÉ, A. [dir.]. *La constitución familiar en España*. Bilbao: Fundación BBVA, p. 199-244.
- MÓDENES, J. A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2007b). "Second homes and Compact Cities in Spain: Two Elements of the Same System?", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* [Utrecht], vol. 98, núm. 3, p. 325-335.
- MULDER, C. H.; BILLARI, F. C. (2006). "Home-ownership regimes and lowest-low fertility". [Comunicació al Workshop "Home ownership in Europe: policy and research issues", Delft, 23-24 de novembre de 2006]
- MUÑOZ RAMÍREZ, F. (2008). *Urbanización*. Barcelona: Gustavo Gili.
- MYERS, D. [ed.] (1990). *Housing Demography. Linking demographic structure and housing markets*. Madison: University of Wisconsin Press.
- MYERS, D. (2001). "Demographic Futures as a Guide to Planning: California's Latinos and the Compact City". *Journal of the American Planning Association* [Nova York], vol. 67, núm. 4, p. 383-397.
- PAREJA, M.; SAN MARTIN, I. (2003). "El sistema de vivienda en España". *Situación Inmobiliaria* [Madrid] (octubre de 2003), p. 23-32.
- PUGA, D. (2004). *Estrategias residenciales de las personas de edad. Movilidad y curso de vida*. Barcelona: Fundació La Caixa (Col·lecció Premi Dr. Rogeli Duocastella, 16).
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2008). "La situación del mercado de vivienda en España". *Boletín económico de ICE*, 2.951 (1-10 de noviembre de 2008).
- TRILLA, C. (2001). *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació La Caixa (Col·lecció Estudis Socials, 9).
- WHITE, M. J. (1983). "The measurement of spatial segregation". *American Journal of Sociology* [Nova York], vol. 88, núm. 5, p. 1.008-1.018.
- YATES, J. (2000). "Is Australia's home-ownership rate really stable? An examination of change between 1975 and 1994". *Urban Studies* [Nova York], vol. 37, núm. 2, p. 319-342.