

# La incidencia de la dinámicas demográficas en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona

Carles DONAT MUÑOZ

Investigador del Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona

**RESUMEN:** En la Región Metropolitana de Barcelona y, en general, en los principales sistemas urbanos españoles, la demanda y la oferta de vivienda presentan diferencias notables con respecto al resto del territorio. En un contexto como el actual, de grandes incertidumbres sobre la evolución de los mercados de vivienda, el artículo propone analizar el sistema residencial a partir de la evolución de algunos componentes demográficos que han condicionado estrechamente las necesidades y la oferta de vivienda durante el período 1996-2007, considerándolos como factores explicativos de primer orden. Tomando como ejemplo la Región Metropolitana de Barcelona, el objetivo final es apuntar de manera prospectiva las principales tendencias demográficas que, según el autor, pueden condicionar las necesidades y la oferta de vivienda en los próximos años.

**DESCRIPTORES:** Región Metropolitana de Barcelona, vivienda, cambios demográficos, necesidades de vivienda.

## 1. Introducción

En la Región Metropolitana de Barcelona<sup>1</sup> y en los principales sistemas urbanos españoles, desde mediados de la década de 1990 se ha asistido a un gran aumento de las necesidades de vivienda y de la oferta residencial. Esta evolución es el resultado de la combinación de varios factores que se en-

marcan, como es sabido, en un periodo de crecimiento económico ininterrumpido, de facilidades financieras en el mercado inmobiliario y de grandes desarrollos urbanísticos y de consumo de suelo.

Lógicamente, la importancia de estos factores en el sistema residencial es notable. Pero el análisis de las transformaciones de los últimos

Recibido: 18/11/11; Revisado: 05.03.2012  
e-mail: carles.donat@uab.cat  
Aprovecho para agradecer a los evaluadores y al Consejo de Redacción el tiempo y el interés mostrado en mejorar la primera versión del artículo.

<sup>1</sup> La Región Metropolitana de Barcelona es el ámbito funcional de planeamiento definido por el Plan Territorial General de Catalunya. Administrativamente la forman 164 municipios. Su extensión es de 3.236 km<sup>2</sup> y en el año 2010 alcanzó por primera vez una población superior a los cinco millones (5.012.961).

años restaría incompleto si se quedase ahí y no prestase atención a los procesos demográficos. A la incidencia de éstos sobre la evolución de las necesidades residenciales y sobre la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona dedicaremos el presente artículo. En concreto, los procesos demográficos considerados serán la evolución de la estructura por edades (en el momento de la emancipación y en las edades avanzadas), los cambios en las pautas de convivencia y el aumento de la inmigración. El artículo se centra pues, en como las estructuras poblacionales y residenciales de la sociedad generan y satisfacen las necesidades de vivienda.

Como es sabido, las dinámicas demográficas no se pueden entender como un factor independiente de las transformaciones sociales como tampoco se puede analizar el sistema residencial sin tener en cuenta otros factores económicos, financieros, urbanísticos y de política de vivienda. En este sentido no puede dejar de considerarse, además del valor de uso que tiene la vivienda (que es el que trataremos en este artículo), su valor de cambio con finalidades exclusivamente inversoras y/o especulativas, que en el contexto español ha tenido un peso considerable. Así, en la etapa de auge del periodo que aquí se analiza el comprador inversor supuso entre el 30% y el 50% de las compras (RODRÍGUEZ, 2010: 99). Sirva este dato para acotar el papel que dentro del conjunto del sistema residencial pueden ejercer los factores demográficos.

No obstante, antes de comenzar a analizarlos, tampoco podemos dejar de apuntar que en un contexto como el de la Región Metropolitana de Barcelona, el peso de las segundas residencias de obra nueva, que como es sabido es uno de los principales focos de canalización de la demanda exclusivamente inversora, sería bastante menor que si se consideran otras partes del territorio como las que tienen un mayor peso turístico. Una situación parecida se da si se atiende a la composición de la oferta y a los procesos de urbanización. Así, en la Región Metropolitana de Barcelona el stock de segunda mano y la satisfacción de la demanda en el suelo urbano, tienen un peso relativo más importante. Son estos algunos de los argumentos que justifican la importancia del estudio del sistema residencial atendiendo a la especificidad que se da en los sistemas urbanos, en este caso la Región Metropolitana de Barcelona.

Seguramente, el déficit en la información disponible es una de las principales razones por las que dentro de los estudios de vivienda en el contexto de los sistemas urbanos el enfoque desde las necesidades haya sido relativamente menos tratado. Las fuentes más comunes son:

- a) el *Censo de población y viviendas* que permite estudiar, además de las principales características de la población y las viviendas, los cambios residenciales. Ahora bien, la fuente presenta, como es sabido, dos grandes inconvenientes: que el Censo se realiza con una frecuencia de diez años y que no considera los motivos de estos cambios;
- b) en el caso de Cataluña el tiempo entre los dos últimos censos, el de 2001 y el próximo de 2011 ha sido parcialmente cubierto por la *Encuesta demográfica* de 2007, que presenta, sin embargo, una desagregación territorial de los datos limitada;
- c) otra fuente habitual es el *Padrón continuo de población* que anualmente informa de los efectivos y de algunas de sus características, como la nacionalidad;
- d) también la *Estadística de Variaciones Residenciales*, que a partir de la explotación de la anterior fuente hace posible el estudio de los cambios de municipio, aunque deja fuera los que se producen dentro de estos y los motivos de los cambios residenciales;
- e) la *Encuesta de Población Activa*, con una periodicidad trimestral se ha utilizado, entre otros, para estudiar la emancipación residencial;
- f) por último, la *Encuesta de condiciones de vida*, que se realiza anualmente desde el año 2003, ofrece información sobre los principales problemas de la vivienda y sobre el régimen de tenencia. Además, permite cruzarlos con algunas características sociodemográficas de la población, como la nacionalidad y la edad de la persona de referencia.

Ahora bien, el principal problema de esta fuente es el nivel de desagregación territorial de los datos que sólo llega al nivel autonómico y que no permite al estudio específico de los sistemas urbanos<sup>2</sup>.

Sin embargo, en la Región Metropolitana de Barcelona se dispone también de otra fuente complementaria de extraordinario interés para

<sup>2</sup> INE, *Censo de población y viviendas*, 1981, 1991, 2001; *Padrón continuo de población*, 1998-2011; *Estadística de Variaciones residenciales*, 1998-2011; *Encuesta de Po-*

*blación Activa*, 1976-2011; *Encuesta de condiciones de vida*, 2003-2011. <http://www.ine.es>; *Idescat, Encuesta demográfica* 2007. <http://www.idescat.cat>

el tema tratado: la *Enquesta Metropolitana*<sup>3</sup>. Ésta será la principal fuente utilizada en el presente artículo. La encuesta, en el análisis de la cual el autor ha tenido una reiterada participación en los últimos años (MIRALLES & *al.*, 2007; MIRALLES & DONAT, 2007; DONAT, 2010), se realiza desde el 1985 cada cinco años. Desde el 1995 abarca todo el ámbito de la región metropolitana con un nivel de desagregación territorial que, si bien no es municipal, separa coronas metropolitanas y otros ámbitos espaciales. Con respecto a otras fuentes la *Enquesta Metropolitana* presenta grandes ventajas a la hora de abordar el estudio de las necesidades de vivienda y su evolución. En primer lugar, permite cruzar las variables relativas al comportamiento residencial de la población con un gran número de informaciones relativas a sus hábitos y condiciones de vida, lo cual abre la posibilidad a diferenciar los comportamientos de los distintos grupos y estratos sociales según renta, edad, origen, composición del hogar, etc. En segundo lugar, la recurrencia de los datos es quinquenal, muy superior por tanto a la del censo de vivienda. En tercer lugar, la *Enquesta Metropolitana* incluye información respecto a las motivaciones del cambio de vivienda por lo que constituye una fuente única para el estudio de la movilidad residencial.

El texto consta, además de esta introducción, de cuatro apartados. En el segundo, se analizan los factores demográficos (emancipación, aumento del tamaño medio de los hogares y saldo migratorio) que han provocado un crecimiento excepcional de los hogares. También se analizará asimismo la forma como los cambios sociales acaecidos recientemente (en las formas de convivencia, en los cursos de vida de los individuos y en la integración de la población recién llegada en el sistema residencial) han dado lugar a un cambio cualitativo de las necesidades residenciales básicas. En el tercero se trata la incidencia que los factores demográficos han tenido sobre el crecimiento, también excepcional, de las necesidades de mejora. En el cuarto se analiza la repercusión de la estructura por edades en la oferta de viviendas, centrándose en concreto en el estudio de las que entran al mercado por efecto de la mortalidad. Se trata de un aspecto que se

ha visto eclipsado a menudo por la mayor visibilidad de la oferta de obra nueva, pero que ha tenido y tiene cada vez más importancia en el devenir de las ciudades. Por último, a modo de conclusión, se intentan apuntar algunas perspectivas que permitan generalizar las tendencias estudiadas en el sistema residencial de la Región Metropolitana de Barcelona a otros contextos.

## 2. Un crecimiento excepcional de los hogares, una diversificación de las necesidades básicas

Como es sabido, a la hora de definir las necesidades en materia de vivienda se puede distinguir entre las necesidades básicas y las necesidades de mejora. Las primeras son aquellas que una sociedad considera que tendrían que estar cubiertas para todos sus miembros. Las necesidades de mejora se generan cuando las básicas están satisfechas y la población aspira a mejorar sus condiciones residenciales (LEAL & CORTÉS, 1998: 4-12). Veamos en primer lugar como los factores demográficos han incidido en la generación de necesidades básicas de vivienda desde la década de los noventa hasta el año 2007<sup>4</sup>.

Efectivamente, en la Región Metropolitana de Barcelona entre los años 1991 y 2007 se ha producido un crecimiento muy elevado de las necesidades residenciales básicas. Si se considera el número de hogares, aumentaron el 39% para pasar de 1.361.885 unidades a 1.889.400<sup>5</sup>. Este crecimiento ha sido la consecuencia de la combinación de tres factores: en primer lugar la entrada de unas generaciones muy numerosas, las del *baby boom*, a las edades de emancipación residencial. En segundo lugar se ha debido a las transformaciones en las formas de convivencia que han dado como resultado que el tamaño medio de los hogares se haya reducido. En tercer lugar, desde la segunda mitad de la década de 1990, a la llegada de población extranjera.

Veamos en primer lugar, la incidencia de la llegada a la edad de *emancipación* de las generaciones nacidas entre los sesenta y mediados de los setenta. Entre la población joven

<sup>3</sup> ERMB y Idescat, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població*, 1985, 1990, 1995, 2000, 2006. <http://www.iemb.uab.es>. Nos referiremos a esta fuente con el nombre «*Enquesta Metropolitana*» por el cual ha sido conocida tradicionalmente desde su inicio en 1985.

<sup>4</sup> El apartado se centra en las necesidades básicas que se generan por la formación de nuevos hogares y por los cambios en la composición de éstos. No se han analizado

otro tipo de necesidades básicas como por ejemplo las de las personas sin hogar o las de las personas que no disponen de una vivienda adecuada. Para una mayor concreción sobre lo que se puede considerar una vivienda adecuada en la sociedad española actual véanse, entre otros, LEAL & CORTÉS (1998); CORTÉS (2008); NAVARRO (2006).

<sup>5</sup> NE, *Censo de población y viviendas 1991*; Idescat, *Encuesta demográfica 2007*.

adulto, que es el estadio en el ciclo de vida con mayor movilidad residencial (DIELEMAN, 2001: 250; MÓDENES, 2006: 17), el principal motivo del cambio de vivienda es la emancipación residencial (MIRALLES & *al.*, 2007: 20-21), entendida como el proceso mediante el cual un individuo deja de vivir en casa de los padres o tutores y pasa a hacerlo de manera autónoma. De esta forma, el momento en el cual los individuos se emancipan y la cantidad de población en estos grupos de edad, condiciona, y mucho, las necesidades de vivienda.

La edad de emancipación en España se ha ido retrasando durante los años ochenta hasta mediados de los años noventa, momento en el cual se ha estabilizado (MIRET, 2007: 306). Desde entonces, en la Región Metropolitana de Barcelona la emancipación se caracteriza por concentrarse mayormente entre los 23 y los 32 años. Entre estas edades se emancipa aproximadamente el 80% de la población. Antes de los 23 años sólo el 6% de la población se ha emancipado, y posteriormente, a partir de los 33 lo hace el 8%. En la última década, la llegada de población extranjera ha hecho que el porcentaje de emancipados antes de los 23 haya aumentado y se sitúe en el 10,4%<sup>6</sup>.

Tomando como referencia las pautas de emancipación descritas y la estructura por edades de la población metropolitana en 1991 (ver FIG. 1), se puede hacer una valoración sobre los efectos en las necesidades de vivienda en los años inmediatamente sucesivos a esta fecha<sup>7</sup>. Las cohortes que tenían en 1991 de 18 a 22 años y de 23 a 27 años eran muy numerosas (358.528 y 344.815 personas, respectivamente). Se trata de las cohortes que en 1996 ya se habrían emancipado o se encontrarían en las edades en las que, como se ha visto, la población tiende a formar nuevos hogares (entre los 23 y los 32 años). Si se va más atrás en el tiempo se observa como la cohorte que tenía de 13 a 17 años, la que entraría a formar nuevos hogares en la segunda mitad de los noventa, aún era más numerosa (365.925 personas). La cohorte siguiente, la que en 1991 tenía de 8 a 12 años y entraría a demandar viviendas en el primer quinquenio del siglo XXI, contaba con un número de efectivos inferior pero aún importante (284.597). Si se agregan estos valores se obtiene que entre 1.353.865 jóvenes (si se consideran todas las

cohortes) y 1.009.050 (si se excluye las que en 1991 ya tenían de 23 a 27 años) habrían entrado a demandar vivienda por emancipación en los años inmediatamente posteriores. Así, puede afirmarse que el ciclo 1996-2007 ha coincidido, sobre todo hasta los primeros años del siglo XXI, con la llegada a la edad de emancipación de las cohortes de población más numerosas de la historia reciente.

El segundo factor que explica el crecimiento de los hogares son las transformaciones en las *formas de convivencia*. Como resultado de éstas, en la Región Metropolitana de Barcelona el número de residentes en cada hogar se ha reducido (ha pasado de 3,1 miembros a 2,6 entre 1991 y 2007<sup>8</sup>) y por lo tanto se necesitan más viviendas para satisfacer las necesidades de la población. Las transformaciones en curso se enmarcan en tendencias de fondo como son la denominada segunda transición demográfica, el incremento de la complejidad en los ciclos de vida y el aumento de la esperanza de vida.

Así, en primer lugar, los fenómenos asociados a aquello que ha venido a denominarse segunda transición demográfica (VAN DE KAA, 1987) han conllevado el descenso de la fecundidad, el retraso en la edad de matrimonio y la tendencia al aumento de la cohabitación, de la fecundidad extramarital y de la disolución de uniones (ARANGO, 2004: 77). En los países del Norte de Europa estos cambios vienen teniendo lugar desde la década de 1960. En España, y en general en los países del sur de Europa, se han producido de manera tardía pero con mucha intensidad y celeridad (PUJADAS & LÓPEZ, 2005: 411; LESTHAEGHE, 2010: 222).

Por otra parte, el concepto de ciclo de vida, que inicialmente se refería a un modelo uniforme, con unos estadios predefinidos a priori para cada edad se ha puesto en cuestión por su fuerte determinismo (BAILEY, 2008: 407). Se abre paso, en cambio, la detección de una mayor diversidad de opciones individuales, con multiplicidad de trayectorias, con rupturas y comienzos en diferentes momentos vitales, donde la biografía previa de los individuos y de las diferentes generaciones influye en las estrategias residenciales que adoptaran en el futuro (MÓDENES, 1998; PUGA, 2004). Desde el punto de vista de las necesidades residenciales

<sup>6</sup> IERMB y Idescat, *Enquesta Metropolitana, 1996, 2000, 2006*.

<sup>7</sup> Se trata de una visión aproximada en la cual no se tiene en cuenta que una parte de la población que el año 1991 residía en la región metropolitana se habrá ido en los siguientes quince años, ni tampoco el efecto de la mortalidad. Sin

embargo, asumiendo la parquedad de los movimientos migratorios de salida y la escasa mortalidad en esta franja de edad, pueden considerarse restricciones hasta cierto punto soslayables.

<sup>8</sup> Idescat, *Censo de población y viviendas 1991 y Encuesta demográfica 2007*.

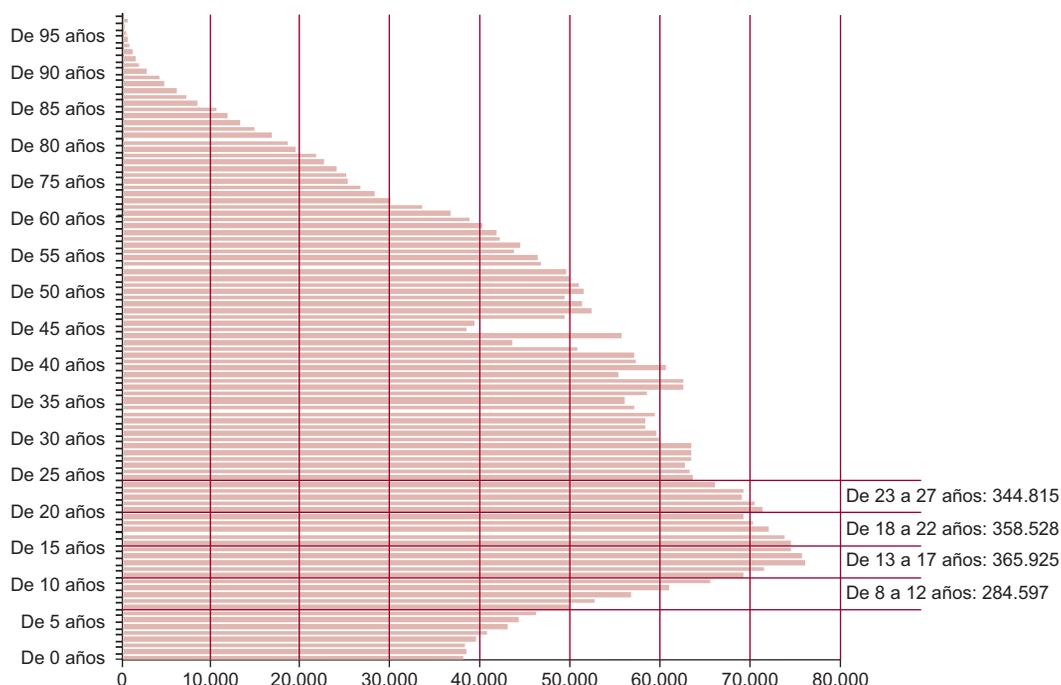


FIG. 1/ Población de la Región Metropolitana de Barcelona por edades. 1991

Fuente: INE, Censo de población 1991.

les básicas estos cambios se han traducido en una multiplicidad de formas de cohabitación y en un aumento de las transiciones residenciales o en lo que, según Tapinos, sería un «nuevo modelo familiar» (TAPINOS, 1996).

Finalmente, el aumento de la esperanza de vida en las edades avanzadas combinado con unos niveles bajos de fertilidad ha dado lugar a un envejecimiento adicional de la población (LESTHAEGHE, 2010: 211-2). Veamos las implicaciones de estas transformaciones sociales en las tipologías de hogares y en las necesidades residenciales en la Región Metropolitana de Barcelona.

El descenso de la fecundidad ha llevado, en primer lugar, a que en los hogares con hijos el número medio de miembros se haya reducido. En segundo lugar, el retraso en la edad media en que se tiene el primer descendiente está reduciendo, y mucho, la proporción de hogares de parejas con hijos (ver Figs. 2 y 3). Por su parte, el aumento de las rupturas familiares se

ve reflejado en una mayor presencia de hogares monoparentales que entre 1991 y 2007 han pasado de ser 117.037 (el 8,6% del total) a 175.100 (el 9,3%). Mientras, entre los jóvenes, aunque la forma de vivir predominante es en pareja, durante los últimos años vivir solo o en hogares sin núcleo es una opción en aumento, sobre todo en el municipio de Barcelona y en las ciudades más grandes de la región metropolitana (PUJADAS & LÓPEZ, 2005: 432-3).

Otro cambio con gran incidencia en las formas de convivencia se encuentra en el envejecimiento de la población. En la Región Metropolitana de Barcelona, como en otros sistemas urbanos españoles, la tendencia general al aumento de la esperanza de vida<sup>9</sup> se ha combinado con la llegada a la vejez de unas generaciones muy numerosas, empezando por las que se vieron acrecentadas por los grandes flujos migratorios del período 1955-1970. Así, se constata un crecimiento de los hogares de pareja sin hijos o unipersonales, que son las formas mayoritarias de convivencia de este co-

<sup>9</sup> Según datos del INE a partir de las *Tablas de mortalidad de España*, en el año 1981 la esperanza de vida de la población de 65 años era de vivir 14,77 años más si se era varón y 17,93 años si se era mujer. En el año 2010 ya ha

bía ascendido a 18,33 años para los hombres y 22,29 para las mujeres. Es decir, en treinta años, la esperanza de vida cuando se llega a los 65 años ha aumentado tres años y medio para los hombres y cuatro y medio para las mujeres.

FIG. 2/ Hogares según el número y tipo de núcleo. Región Metropolitana de Barcelona. 1991 - 2007

	1991		1996		2001		2007	
		%		%		%		%
Unipersonales	184.248	13,5	253.198	17,3	326.563	20,3	383.800	20,3
Sin núcleo	37.993	2,8	43.387	3,0	65.971	4,1	59.600	3,2
Parejas con hijos	716.208	52,6	690.876	47,1	663.307	41,3	718.200	38,0
Parejas sin hijos	276.922	20,3	305.510	20,8	363.231	22,6	525.400	27,8
Monoparentales	117.037	8,6	142.615	9,7	156.770	9,8	175.100	9,3
Múltiples	29.477	2,2	30.314	2,1	31.531	2,0	27.300	1,4
<b>Subtotal hogares con hijos</b>	<b>833.245</b>	<b>61,2</b>	<b>833.491</b>	<b>56,9</b>	<b>820.077</b>	<b>51,0</b>	<b>893.300</b>	<b>47,3</b>
<b>Total</b>	<b>1.361.885</b>	<b>100,0</b>	<b>1.465.900</b>	<b>100,0</b>	<b>1.607.373</b>	<b>100,0</b>	<b>1.889.400</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Idescat, Censo de población 1991, 2001; Enquesta padronal 1996; Enquesta demográfica 2007.

FIG. 2/ Variación de hogares según el número y tipo de núcleo. Región Metropolitana de Barcelona. 1991 - 2007

	1991 - 1996		1996 - 2001		2001 - 2007	
		%		%		%
Unipersonales	68.950	37,4	73.365	29,0	57.237	17,5
Sin núcleo	5.394	14,2	22.584	52,1	-6.371	-9,7
Parejas con hijos	-25.332	-3,5	-27.569	-4,0	54.893	8,3
Parejas sin hijos	28.588	10,3	57.721	18,9	162.169	44,6
Monoparentales	25.578	21,9	14.155	9,9	18.330	11,7
Múltiples	837	2,8	1.217	4,0	-4.231	-13,4
<b>Subtotal hogares con hijos</b>	<b>246</b>	<b>0,0</b>	<b>-13.414</b>	<b>-1,6</b>	<b>73.223</b>	<b>8,9</b>
<b>Total</b>	<b>104.015</b>	<b>7,6</b>	<b>141.473</b>	<b>9,7</b>	<b>282.027</b>	<b>17,5</b>

Fuente: Idescat, Censo de población 1991, 2001; Enquesta padronal 1996; Enquesta demográfica 2007.

lectivo de población de edad avanzada<sup>10</sup>. Se trata de formas de convivencia con una media de personas por vivienda muy baja (una o dos, respectivamente), siendo el principal factor que ha incidido en el descenso del tamaño medio de los hogares<sup>11</sup>.

Debe tenerse en cuenta asimismo, que el envejecimiento de la población ha hecho cuantitativamente más presentes algunos desajustes entre el parque de viviendas y las necesidades. Por una parte, hay que tener presente que la población mayor es el colec-

tivo donde, de media, las rentas son más bajas, lo que dificulta cualquier inversión en la vivienda y en el edificio. Por otra, las casas donde viven son en términos generales más antiguas y las que presentan mayores déficits en algunos equipamientos e instalaciones más básicas, situándose el problema más común en el campo de la accesibilidad, en concreto en la falta de ascensor (DONAT, 2010: 55). Estos desajustes son mucho más acusados entre los que viven de alquiler que, no solo tienen viviendas en peores condiciones, sino que, además, tienen que destinar una

<sup>10</sup> Según datos del *Censo de población*, en el año 1991 en la Región Metropolitana de Barcelona habían 44.609 hogares unipersonales y 38.366 hogares formados por una pareja sin hijos donde la persona principal tenía 75 años o más. Esto representaba el 36,6% y el 31,5%, respectivamente, sobre el total de hogares encabezados por una persona de 75 años y más. En

el 2001, ya eran 84.056 (44,5%) y 61.827 (32,7%), respectivamente.

<sup>11</sup> Debe tenerse en cuenta que una cuarta parte del aumento del número total de hogares entre los años 1991 y 2001 (245.488 hogares) se ha debido al crecimiento de los hogares unipersonales o formados por una pareja sin hijos donde la persona principal tiene 75 años y más (62.908 hogares).

parte de sus ingresos al pago de la mensualidad (MIRALLES & DONAT, 2007: 30)<sup>12</sup>.

El tercer elemento que, junto con la entrada a la edad de emancipación de cohortes muy numerosas y el cambio en las formas de convivencia, explica el fuerte crecimiento de los hogares es la *llegada de población extranjera*. Desde mediados de la década de 1990, coincidiendo con un ciclo de crecimiento económico ininterrumpido durante diez años, las migraciones internacionales por motivos de trabajo con destino a España aumentaron de manera espectacular. En el caso de la Región Metropolitana de Barcelona, si en el año 1996 había 66.758 residentes de nacionalidad extranjera, en el 2001 ya eran 169.822 y en el 2007 llegaban a los 621.666<sup>13</sup>, el 12,8% de la población total. Es decir, en el período 1996-2007 la población extranjera aumentó en más de 550.000 efectivos, lo cual se trasladó, lógicamente, a un aumento del número de hogares.

Asimismo, junto con esta incidencia en términos cuantitativos, la inmigración también ha llevado asociada cambios cualitativos que en materia de vivienda se han traducido en nuevos tipos de demandas. En primer lugar porque, como es sabido, la población recién llegada necesita una vivienda inmediatamente, es decir, se trata de una demanda improrrogable (INDOVINA, 1972). En segundo lugar, porque la población extranjera dispone, en general, de una renta inferior a la media<sup>14</sup>.

Esta demanda se ha satisfecho en un sistema residencial, el español, donde hay un fuerte predominio del mercado libre en propiedad y con un parque de alquiler social muy exiguo (BALCHIN, 1996; TRILLA, 2001; PAREJA, 2002;

ALLEN & *al.*, 2004). Además, entre los años 1996 y 2007 en la Región Metropolitana de Barcelona, y en general en todos los sistemas urbanos españoles, se produjo un fuerte aumento de los precios de las viviendas<sup>15</sup>.

De esta manera, la combinación principalmente de los factores mencionados (demanda improrrogable, nivel de renta inferior a la media, características del sistema residencial español y crecimiento de los precios)<sup>16</sup> ha venido a dificultar enormemente la inserción residencial de los extranjeros. Esto se ha traducido, en primer lugar, en un mayor grado de informalidad en el acceso a la vivienda, sobre todo en las primeras etapas del proceso migratorio (FULLAONDO, 2009: 121). En segundo lugar, se ha materializado en unas condiciones de alojamiento peores en comparación con el resto de la población, y también en comparación con los extranjeros que residían con anterioridad en la región metropolitana (DONAT, 2010: 50-54). Finalmente, en algunos casos ha dado lugar a la reemergencia de situaciones de infravivienda, especialmente de hacinamiento (NEL·LO, 2010a: 690).

A nivel territorial, durante la segunda mitad de los años noventa se había producido una mayor concentración de población extranjera en los centros urbanos, mayormente en aquellos barrios donde el parque de alquiler era relativamente más abundante (FULLAONDO, 2009: 112)<sup>17</sup>. Se ha pasado después a una fase de dispersión (LÓPEZ & REY, 2008) en la cual, la población extranjera en función principalmente del tiempo de estancia en el país de acogida, de su origen y de su renta (BAYONA, 2007; FULLAONDO, 2009), se han ido distribuyendo en el territorio metropolitano, ampliando de esta manera las puertas de entrada para los siguientes recién llegados.

<sup>12</sup> El análisis de las características socioeconómicas y de las viviendas de la población mayor en la Región Metropolitana de Barcelona se han estudiado en diversos trabajos. Pueden verse, aparte de los ya citados: BOSCH (2005); DONAT & *al.* (2008); DONAT (2009).

<sup>13</sup> Idescat, *Estadística de població 1996* y INE, *Padrón de población 2001, 2006*. Este crecimiento se ha mantenido hasta el año 2009 (741.561), para estancarse en 2010 (744.514). En el año 2011, el número de extranjeros ha bajado hasta 696.843, lo que se puede interpretar como el inicio de un período donde no sólo ha dejado de llegar población sino que además se marcha.

<sup>14</sup> Como es sabido, el nivel de renta y otras muchas características socioeconómicas de la población extranjera difieren enormemente en función de si la población es de la antigua Unión Europea de los 15 o del resto del mundo (países del Este de Europa integrados posteriormente a la Unión Europea y de otros continentes). En el análisis que se sigue, la población extranjera considerada es la que no pertenece a la Unión Europea de los 15. Para un mayor conocimiento de estas diferencias a partir de datos de la *Enquesta Metropolitana* se pueden consultar los números 51 y 52 de la revista *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona* (2010). <http://www.iermb.uab.es>

<sup>15</sup> En el siguiente apartado se detalla la evolución de los precios en la Región Metropolitana de Barcelona. Los precios de compraventa de obra nueva y de segunda mano en los sistemas urbanos españoles pueden consultarse en el *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España*, en el Portal de Suelo y Políticas públicas del Ministerio de Fomento. <http://siu.vivienda.es/portal>

<sup>16</sup> Siguiendo las argumentaciones de Arbaci, se pueden añadir a los factores ya mencionados los siguientes: los discursos sociales no inclusivos y las actitudes represivas; y la informalidad en el mercado de trabajo que limita la capacidad de asegurar los pagos mensuales y dar garantías en los contratos de alquiler (ARBACI, 2008: 601-602).

<sup>17</sup> Según datos de la *Enquesta Metropolitana*, en el año 2006 la propensión de la población extranjera a vivir en viviendas de alquiler era seis veces más alta que entre la población de nacionalidad española. En concreto, en la Región Metropolitana de Barcelona, el 58,9% de la población nacida fuera de España vivía en una vivienda en alquiler. En el caso de los nacidos en España este porcentaje era de sólo el 10,8%.

En esta dispersión de la población extranjera han tenido una enorme influencia las características del sistema residencial español. Por una parte, como se ha visto, el peso de la vivienda social de alquiler es muy reducido, lo que se traduce en que no haya grandes zonas de concentración de este tipo de vivienda para colectivos con ingresos más bajos (PAREJA, 2008: 524). Por otra parte, la saturación del mercado tradicional de alquiler más barato ha dado lugar a que aumenten las estrategias residenciales en las que se compra una vivienda o se alquila una de mayores dimensiones incluso en barrios de clases medias y burguesas. En ambos casos las estrategias están apoyadas en una ocupación muy intensa de la vivienda, lo que ha dado lugar a que las situaciones de hacinamiento se hayan reproducido sin consideración del lugar de las ciudades donde este se presenta (LEAL, 2010: 42-44).

No obstante, debe considerarse que en este proceso, los extranjeros igual que la población autóctona de menos nivel de renta, han tendido a localizarse en aquellos barrios donde, por las características de las viviendas o por su entorno los precios son más bajos, como los cascos viejos, los polígonos de viviendas de la década de 1960 y 1970 y las áreas de urbanización marginal (NEL·LO, 2010a: 690). Estos procesos se han combinado con la tendencia de partida de la población española con unos ingresos y una categoría profesional superiores a la media, a abandonar los barrios centrales de muchas ciudades de la región metropolitana, para trasladarse a municipios más alejados del centro metropolitano y de dimensiones más reducidas (SERRA, 1997, 2003; NEL·LO, 2002, 2004, 2010b)<sup>18</sup>. El resultado es un mapa socio-residencial donde los procesos de diferenciación espacial de los grupos sociales en función de la renta que venían produciéndose con anterioridad, se han acentuado<sup>19</sup>.

En resumen, se aprecia pues, claramente como los factores demográficos explican el fuerte crecimiento del número de hogares en la Región Metropolitana de Barcelona desde comienzos de la década de los noventa y como, además, las necesidades residenciales básicas se han diversificado de una manera profunda. Se ha visto como en un primer mo-

mento la entrada de unas generaciones muy numerosas a las edades de emancipación junto con las transformaciones en las formas de convivencia han sido los motores de esta explosión de la demanda. Junto con este crecimiento cuantitativo, se han sucedido un conjunto de transformaciones sociales, enmarcadas en lo que se ha venido a considerar como segunda transición demográfica, que han modificando, no sólo las formas de convivencia sino también el número de acontecimientos que a lo largo del curso de vida de los individuos implican nuevas necesidades residenciales básicas. Finalmente, la llegada de importantes contingentes de población extranjera a partir de la segunda mitad de los años noventa ha incidido también de manera muy notable a incrementar las necesidades. Sin embargo, en términos generales, su menor posibilidad de elección en el mercado de la vivienda ha dificultado su inserción residencial. Así, los factores demográficos han venido a sumarse al crecimiento económico y a las facilidades de financiación a la hora de explicar la evolución de la demanda de vivienda en el periodo 1996-2007.

### 3. Unas necesidades de mejora también excepcionales

Resulta difícil profundizar en la interrelación entre necesidades básicas y necesidades de mejora debido sobre todo a los pocos datos disponibles. La forma más común de estudiarlos es a partir de la movilidad residencial, que refleja las necesidades de vivienda que se han satisfecho. En este sentido Módenes apunta las limitaciones de la información censal, ya que sólo recoge los tipos residenciales de destino de la movilidad, y no el origen (MÓDENES, 2006:24), ni tampoco los motivos del cambio. Por otra parte, la Estadística de Variaciones Residenciales, pese a la mejora que supone disponer datos anuales y de los flujos origen-destino, deja fuera los cambios residenciales que se producen dentro de los municipios, además de los motivos del cambio residencial, entre otras variables. Como sucede en general cuando se analizan las necesidades residenciales se hace necesario que estas informaciones sean completadas con otras procedentes de estudios y encuestas (LEAL & CORTÉS,

<sup>18</sup> En muchos casos a urbanizaciones dispersas (MUÑOZ, 2008).

<sup>19</sup> En este contexto, las actuaciones llevadas a cabo dentro del Programa de barrios del Gobierno de la Generalitat de Catalunya han tratado de contrarrestar una posible espiral de degradación de los barrios con mayores problemas de

cohesión social, revitalizando y dinamizando el espacio público y el mercado residencial (MUÑOZ & al., 2009: 102). Se trata, sin duda, de uno de los principales retos a los que se ha tenido que hacer frente durante los últimos años y que en el futuro encara una nueva fase en un contexto de estabilización del proceso migratorio.

1998). La *Enquesta Metropolitana* recoge parte de estos vacíos y su serie histórica permite retroceder para el conjunto de la Región Metropolitana de Barcelona a inicios de los años noventa<sup>20</sup>.

Antes, sin embargo, de entrar a analizar los datos de la *Enquesta Metropolitana* conviene recordar cuáles han sido las magnitudes básicas en la evolución del esfuerzo económico para acceder a una vivienda en propiedad de obra nueva en la Región Metropolitana de Barcelona desde inicios de la década de los noventa.

Desde el año 1997, en el mercado inmobiliario metropolitano y español en general, se ha asistido a un fuerte crecimiento de los precios de una manera continuada nunca visto en la historia contemporánea (RODRÍGUEZ, 2010: 67). En periodos anteriores también se habían producido grandes alzas (por ejemplo entre los años 1989 y 1992 los precios se duplicaron) pero nunca se había mantenido un crecimiento tan elevado durante un periodo tan largo de tiempo. En concreto, entre los años 1997 y 2006 el precio medio de obra nueva ha aumentado el 297% en la ciudad de Barcelona y el 299% en el resto del Área Metropolitana<sup>21</sup>, con unos incrementos anuales acumulados muy por encima del 10%, e incluso en los años 2004 y 2005, por encima del 20%.

Este crecimiento no ha tenido una evolución paralela en la renta de los hogares que, aunque se ha incrementado de media el 65% entre los años 1996 y 2006<sup>22</sup>, está muy por debajo de lo que ha sucedido con los precios. El diferencial resultante ha hecho que el acceso a la vivienda en propiedad esté cada vez más alejado de las posibilidades reales de los hogares. Esta situación se ha mantenido gracias a las condiciones de financiación de los préstamos hipotecarios que, en un contexto de reducción de los tipos de interés y con un alar-

gamiento de los plazos de amortización, han contrarrestado parcialmente la diferencia existente (CORTÉS, 2008: 62-3).

El coste de acceso a la vivienda en propiedad relaciona la renta de los hogares con el gasto que se tiene que realizar para pagar la hipoteca en el primer año, es decir, una vez se han aplicado las condiciones del préstamo. Entre los años 1997 y 2006 el coste que supondría para una familia media acceder a una vivienda en propiedad de obra nueva se ha incrementado el 142% en Barcelona (ha pasado del 35,5% de los ingresos al 85,9%) y el 120% en el resto del Área Metropolitana (para pasar del 28,7% al 63,2%) (ver FIG.4)<sup>23</sup>.

Ahora bien, el esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para acceder a una vivienda en propiedad difiere según su renta disponible. Esta diferenciación resulta especialmente reseñable, sobre todo en un contexto en el cual unos grupos de población cuantitativamente muy importantes con ingresos por debajo de la media (jóvenes y población extranjera) se han incorporado al mercado residencial. Desafortunadamente la mayoría de las bases de datos disponibles sobre renta no permiten realizar estas desagregaciones al nivel territorial deseado. Una buena opción es tomar como referencia de la renta el salario mínimo interprofesional. Siguiendo este referente, un hogar de Barcelona con unos ingresos de 3,5 veces el SMI<sup>24</sup> habría tenido que destinar en el año 1997 el 57,1% de éstos para comprar una vivienda nueva, y el 43,2% en el resto del Área Metropolitana (ver FIG. 4). El coste de acceso habría ido aumentando, como para los hogares con ingresos medios, pero a partir de un esfuerzo inicial más alto. En concreto en el año 2001 se situaría ya en el 77,1% en Barcelona y en el 58,5% en el resto del Área Metropolitana. Y en el año 2006 el esfuerzo sería del 115,8% en Barcelona y del 85,2% en el resto del Área.

<sup>20</sup> Para profundizar en la información y los análisis relacionados con la movilidad residencial a partir de los datos de la *Enquesta Metropolitana* se pueden consultar los Informes generales realizados quinquenalmente desde 1985, donde siempre se ha incluido un apartado dedicado a analizar la movilidad residencial y la vivienda. Los artículos más recientes sobre este tema son: MIRALLES & al., 2007; NEL-LO, 2010b; ALBERICH, 2010; DONAT, 2010.

<sup>21</sup> Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya. Los datos de precios y de esfuerzo económico para acceder a una vivienda en propiedad que se presentan hacen referencia a la Área Metropolitana de Barcelona, sub-ámbito formado por Barcelona y 35 municipios en el centro de la región metropolitana.

<sup>22</sup> Idescat y Hermes, Servicio de Información Económica Municipal (SIEM), Diputación de Barcelona. Los datos hacen referencia a toda la provincia de Barcelona.

<sup>23</sup> Los datos sobre esfuerzo de acceso que se presentan a continuación provienen del *Informe continu sobre el sector de l'habitatge de Catalunya. 2008*, editado por la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. La metodología en el cálculo y la fuente de los datos puede hacer variar los valores obtenidos. En este caso los parámetros base para el cálculo han sido los siguientes: Vivienda libre de 90 m<sup>2</sup> construidos, tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios, el préstamo cubre el 80% del precio de venta de la vivienda, plazo de amortización variable según el año (27 años en 2008). Otras estimaciones para el conjunto del Estado y detalladas por Comunidades Autónomas se pueden encontrar en RODRÍGUEZ (2004-2007).

<sup>24</sup> Suponiendo un hogar de dos miembros sería de 1,75 cada uno: 946,6€/mes en el año 2006.

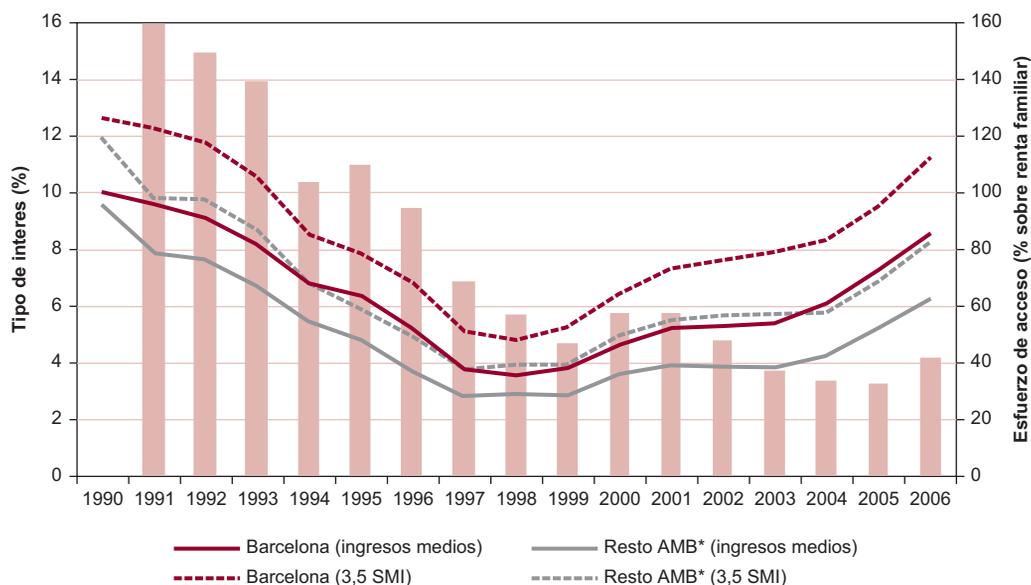


Fig. 4/ Esfuerzo de acceso a la vivienda en propiedad de obra nueva según ingresos familiares y tipos de interés. Barcelona y Área Metropolitana. 1990 - 2006

\* Municipios del Área Metropolitana considerados: Badalona, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, L'Hospitalet de Llobregat, el Masnou, Montcada i Reixac, el Prat de Llobregat, Ripollet, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Santa Coloma de Gramenet, Viladecans. También se incluye Sitges.

Fuente: Secretaria d'Habitatge. Generalitat de Catalunya, Informe continu sobre el sector de L'habitatge; i Ajuntament de Barcelona, Barcelona Economia.

Como es sabido, en la formación del precio de la vivienda aparte de la antigüedad influyen muchos más factores como su localización, el estado de mantenimiento, la conservación de la misma, además de los económicos y financieros, entre los más importantes. Pese a todo, estos últimos datos muestran de manera general como los hogares con ingresos más bajos, entre los que se encuentran muchos extranjeros y jóvenes, no habrían podido satisfacer sus necesidades con la oferta de nueva construcción. Una oferta que se habría destinado mayoritariamente a la satisfacción de las necesidades de mejora.<sup>25</sup>

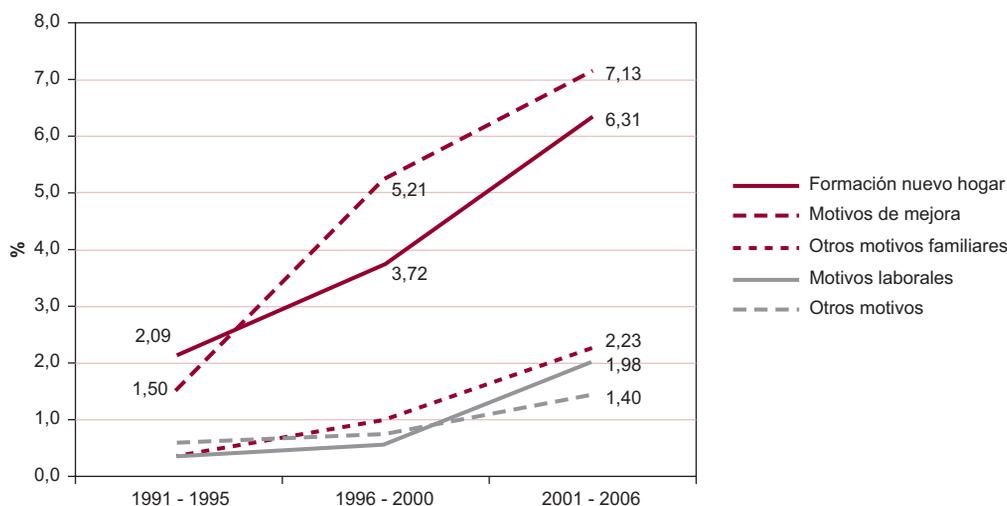
En este contexto, a la hora de analizar la evolución de las necesidades residenciales de mejora debe tenerse en cuenta una primera constatación. Desde principios de la década de 1990 hasta el año 2006 se ha producido un fuerte crecimiento de la movilidad residencial (ver FIG 5). Así, si en el año 1995 sólo uno de cada veinte residentes (4,80%) de la región metropolitana mayor de 18 años había

cambiado de vivienda en los cinco años anteriores, en el año 2000 ya habían sido uno de cada diez (11,18%), y en el 2006 ya eran uno de cada cinco (19,04%)<sup>25</sup>. Este fuerte crecimiento de la movilidad residencial, que ha estado bien estudiado por Módenes, habría supuesto que se hubiese pasado de una intensidad realmente baja durante los años ochenta (MÓDENES, 1998), por debajo del nivel de movilidad de otros países de nuestro entorno, a otra aún por debajo de los países del Norte de Europa pero seguramente en la banda alta de lo que se puede esperar de un modelo residencial de propiedad como el nuestro (MÓDENES, 2006: 17).

Por lo que a los motivos del cambio de residencia se refiere, los datos de la FIG. 5 muestran bien a las claras la preeminencia de las razones asociadas a la voluntad de mejora. En efecto, por encima del resto de los factores, destaca el fuerte crecimiento de las necesidades de mejora, que desde mediados de la década de 1990 se han conver-

<sup>25</sup> Se recogen los movimientos realizados de manera autónoma, es decir se excluyen los realizados por hijos acompañando a sus

padres o tutores. Los porcentajes son sobre el total de población emancipada al final de cada periodo.



Subtotal han cambiado	4,80	11,18	19,04
No han cambiado	95,20	88,82	80,96
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

FIG. 5/ Razón principal del cambio de vivienda de la población\* de la Región Metropolitana de Barcelona según año del cambio. 1991 - 2006

\* Población emancipada.

Fuente: IERMB y Idescat, Enquesta Metropolitana, 1995, 2000, 2006.

tido ya en el primer motivo de cambio residencial. De esta manera, si en año 1995 se recogía que sólo uno de cada 67 (1,5%) residentes de la región metropolitana mayor de 18 años había cambiado de vivienda para mejorar, en el año 2000 ya eran uno de cada 19 (5,21%), y en el 2006 uno de cada 14 (7,13%). Hay que llamar la atención sobre el aumento de los factores relacionados con la formación del hogar, estrechamente conectados con los temas tratados en el epígrafe anterior, mientras que los cambios de residencia asociados al mercado laboral se han mantenido con un peso relativo consistentemente reducido<sup>26</sup>.

Como se puede observar, los cambios por mejora habrían seguido las mismas tendencias que los motivados por la formación de nuevos hogares. En consecuencia, no pueden dejar de relacionarse estos dos factores, uno como causa, la llegada de población extranjera y la entrada de unas generaciones de jóvenes ex-

cepcionalmente elevadas a las edades de emancipación, otro como consecuencia, el aumento de las necesidades de mejora. Como han argumentado algunos autores la llegada de población extranjera ha ofrecido la posibilidad de mejorar la vivienda de aquellos propietarios que han podido arrendar o vender sus inmuebles, algunos de difícil salida en el mercado, a los inmigrantes (ALGABA, 2003: 10-11, MÓDENES, 2006: 17) y también a una parte de los jóvenes que se han emancipado. Es lo que se conoce como filtrado inmobiliario hacia arriba, es decir que los que ya tenían una vivienda la han podido poner en el mercado y habrían obtenido así las rentas necesarias para ir a vivir a otra mejor. De esta manera, la formación de nuevos hogares por emancipación residencial e inmigración, es decir los efectos demográficos que se han visto en el apartado anterior, tendrían una incidencia indirecta, que se sumaría a otros factores económicos y financieros, en la satisfacción de las necesidades de mejora.

<sup>26</sup> Sin querer extenderse sobre esta cuestión, ampliamente tratada en los estudios sobre el mercado de trabajo, se quiere matizar que los datos contabilizan los movimientos

de los extranjeros que han llegado a la Región Metropolitana de Barcelona. En consecuencia, no se trata de un aumento de la movilidad residencial interna.

#### 4. La incidencia de la mortalidad en la oferta de vivienda

Como se ha visto, desde mediados de la década de 1990 diversos factores demográficos y sus efectos indirectos sobre la generación y satisfacción de necesidades de mejora han contribuido a presionar a la alza la demanda de vivienda. Para satisfacerla, en este mismo período también se ha producido un fuerte aumento de la oferta residencial, donde la construcción de obra nueva ha alcanzado magnitudes extraordinarias. Pero, más que de la oferta de obra nueva, la mayor parte de las necesidades de vivienda en el conjunto de la Región Metropolitana de Barcelona se han satisfecho con viviendas de segunda mano.

Si nos remitimos a los datos de la *Enquesta Metropolitana* (ver FIG. 6) se puede observar como en el año 2000 tres cuartas partes de la población (76,9%) que había llegado a su vivienda en los cinco años anteriores vivía en inmuebles de segunda mano (construidos antes de 1995). El resto, una cuarta parte (23,1%) lo hacía en inmuebles nuevos (construidos entre los años 1995 y 2000). Estos porcentajes eran muy parecidos a los que se recogían en el año 2006, cuando el 76,3% vivía en casas de segunda mano (construidas antes del 2000) y el 23,7% lo hacía en viviendas nuevas (construidas después del 2000). Si se presta atención a los resultados por ámbitos territoriales se observa como cuando más cerca se está del centro metropolitano, cobra más importancia el stock de segunda mano en la satisfacción de las necesidades residenciales. En el municipio de Barcelona representa entre el 85% y el 87%, en los otros 35 municipios del Área Metropolitana de Barcelona alrededor del 79%, y en el resto de la región metropolitana entre el 69% y el 64%.

Los mecanismos mediante los cuales los inmuebles de segunda mano se incorporan al mercado son diversos y algunos difíciles de cuantificar, por lo menos de manera conjunta y comparable. Entre los principales mecanismos se pueden destacar los siguientes:

- a) Un primer grupo lo forman aquellas viviendas que deja vacantes la población que emigra, en este caso de la Región Metropolitana de Barcelona;

- b) Un segundo grupo está formado por las viviendas que dejan los hogares que cambian de residencia para mejorar la anterior o por otros motivos que no sean la emancipación. Estos movimientos, además, inician un conjunto de cambios encadenados en los cuales otros hogares van accediendo a las casas que han dejado los primeros, es lo que se conoce como cadena de vacantes;
- c) En tercer lugar están las segundas residencias que pasan a ser utilizadas como vivienda principal;
- d) Un cuarto grupo abarca los inmuebles que cambian de uso, por ejemplo de oficina a residencial, aunque en este caso también se puede producir la situación inversa;
- e) En quinto lugar hay que considerar las viviendas que están desocupadas y que en un momento dado entran al mercado;
- f) En sexto lugar, y es en este aspecto demográfico en el cual nos centraremos, están las viviendas que por efecto de la mortalidad dejan de estar ocupadas y que potencialmente pueden entrar a formar parte de la oferta.

Alguno de los componentes de la oferta han estado relativamente bien estudiados, y en particular los referentes a la construcción. Menos atención, sin embargo, se ha prestado a la incidencia de los factores demográficos. En efecto, la entrada de unas generaciones muy numerosas a las edades avanzadas, pese al aumento de la esperanza de vida, ha desencadenado un crecimiento de las defunciones en valores absolutos<sup>27</sup>, o visto de otro modo, se ha incrementado de manera muy destacable la oferta potencial de viviendas por efecto de la mortalidad. Veamos cuál ha sido la incidencia que ha tenido este componente en la satisfacción de las necesidades y cuál ha sido su peso en el conjunto de la oferta.

La incidencia de la mortalidad en la oferta potencial de viviendas se puede apreciar a partir de los datos de la FIG. 7 donde se muestran para la Región Metropolitana de Barcelona los saldos dinámicos de hogares según la edad de la persona principal<sup>28</sup>. Así entre los años 1991 y 1996 la oferta potencial por efecto de la mortalidad fue de 52.116 viviendas, entre 1996 y 2001 llegó a 113.219 viviendas y entre 2001 y 2006 se situó en 83.860 vivien-

<sup>27</sup> Según datos del INE, entre los años 1986 y 1990 hubo 122.770 defunciones de población mayor de 65 años en la Región Metropolitana de Barcelona. Entre 1991 y 1995 ya fueron 134.370, que se elevaron a 149.494 entre 1996 y 2000, y que han continuado aumentando entre el 2001 y el 2005, cuando se registraron 159.363 defunciones.

<sup>28</sup> Una consideración a tener en cuenta cuando se analizan los saldos dinámicos presentados es que los movimientos migratorios a partir de los 65 años son poco frecuentes (PUGA, 2004). De esta manera, el saldo resultante se explica mayoritariamente por la mortalidad.

FIG. 6/ Población emancipada que ha cambiado de vivienda según el año del cambio y el año de construcción de la vivienda donde reside. Región Metropolitana de Barcelona. Ámbitos territoriales. 1995 - 2006. (%)

	Año del cambio de vivienda			
	1995 - 2000			
	Barcelona	Resto AMB	Resto RMB	Total RMB
Antes de 1995	84,8	79,3	69,4	76,9
Después de 1995	15,2	20,7	30,6	23,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
	2001 - 2006			
	Barcelona	Resto AMB	Resto RMB	Total RMB
	Barcelona	Resto AMB	Resto RMB	Total RMB
Antes de 2000	87,0	78,5	64,0	76,3
Después de 2000	13,0	21,5	36,0	23,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: IERMB y Idescat, Encuesta Metropolitana 2000, 2006.

FIG. 7/ Hogares según edad de la persona principal y saldos dinámicos de hogares. Región Metropolitana de Barcelona. 1991 - 2006

Hogares según edad de la persona principal			Saldos dinámicos	
Edad	1991	1996		1991 a 1996
De 60 a 64 años	129.269	134.433		
De 65 a 69 años	116.878	127.076	De 60-64 a 65-69	-2.193
De 70 a 74 años	84.618	113.060	De 65-69 a 70-74	-3.818
75 años y más	121.771	160.284	De 70 y más a 75 y más	-46.105
<b>Subtotal 65 años y más</b>	<b>323.267</b>	<b>400.420</b>	<b>Total de 65 y más</b>	<b>-52.116</b>
Edad	1996	2001		1996 a 2001
De 60 a 64 años	134.433	114.720		
De 65 a 69 años	127.076	119.789	De 60-64 a 65-69	-14.644
De 70 a 74 años	113.060	112.842	De 65-69 a 70-74	-14.234
75 años y más	160.284	189.003	De 70 y más a 75 y más	-84.341
<b>Subtotal 65 años y más</b>	<b>400.420</b>	<b>421.634</b>	<b>Total de 65 y más</b>	<b>-113.219</b>
Edad	2001	2006		2001 a 2006
De 60 a 64 años	114.720	134.447		
De 65 a 69 años	119.789	110.229	De 60-64 a 65-69	-4.491
De 70 a 74 años	112.842	120.122	De 65-69 a 70-74	333
75 años y más	189.003	222.142	De 70 y más a 75 y más	-79.703
<b>Subtotal 65 años y más</b>	<b>421.634</b>	<b>452.494</b>	<b>Total de 65 y más</b>	<b>-83.860</b>

Nota metodológica: Los hogares según edad de la persona principal para el año 2006 se han estimado a partir del padrón.

Fuente: elaboración propia a partir de INE, Censo de población y viviendas 1991, 2001; Idescat, Encuesta padronal 1996; INE, Padrón de población 2006.

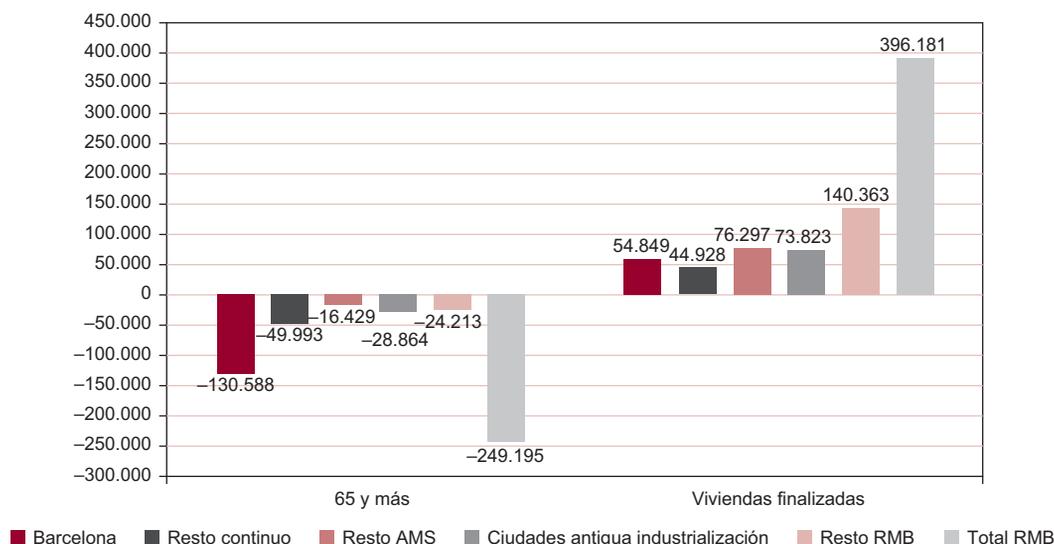


FIG. 8/ Saldo dinámico de hogares según edad de la persona principal y viviendas por ámbitos territoriales. Región Metropolitana de Barcelona. 1991 - 2006

Nota metodológica: Los hogares según edad de la persona principal para el año 2006 se han estimado a partir del padrón de población del mismo año y de la tasa de principalidad del año 2001. Se consideran ciudades de antigua industrialización: Mataró, Granollers, Sabadell, Terrassa, Vilafranca del Penedès i Vilanova i la Geltrú.

Fuente: elaboración propia a partir de: INE, Censo de población y viviendas 1991, 2001; Idescat, Encuesta padronal 1996; INE, Padrón de población 2006; Idescat, Certificados final obra Colegio de aparejadores y arquitectos técnicos de Cataluña 1991 - 2005.

das. En total entre los años 1991 y 2006 por simples razones de mortalidad la oferta potencial que habría entrado al mercado fue de 249.195 viviendas.

Para tener una referencia sobre la importancia que esta oferta ha tenido en la satisfacción de las necesidades residenciales se puede comparar con la construcción de vivienda nueva que, como es sabido, ha crecido a unos ritmos muy elevados. Así, en el período 1991-1995 se finalizaron 91.190 viviendas, entre los años 1996 y 2000 se terminaron 146.412, y entre 2001 y 2005, se han acabado 158.579 viviendas<sup>29</sup>. Esta parte de la realidad ha tendido a eclipsar el funcionamiento del sistema residencial en su conjunto, y especialmente el papel que desempeña el parque de viviendas ya construido en la satisfacción de las necesidades residenciales de la población. En conjunto, entre los años 1991 y 2006 en la Región Metropolitana de Barcelona se han finalizado 396.181 viviendas. En el mismo período, mayoritariamente por efecto de la mortalidad, 249.195 hogares encabezados por población

mayor de 65 años, han desaparecido. Es decir, atendiendo a estos dos componentes de la oferta, en uno de los períodos de mayor construcción de la historia por cada 100 viviendas nuevas 63 habrían entrado al mercado por efecto de la mortalidad.

Este cambio en la composición de la oferta presenta diferencias en el territorio metropolitano y está directamente relacionado con los procesos de urbanización que han tenido lugar en las últimas décadas. La entrada de viviendas por efecto de la mortalidad se ha producido con mayor intensidad en aquellos municipios con una estructura de la población más envejecida, como la ciudad de Barcelona, su continuo urbano y aquellas ciudades de tradición industrial de la segunda corona metropolitana, es decir las áreas de urbanización más antigua y con asentamientos más compactos (ver FIG. 8). En estos municipios, desde mediados de los años cincuenta hasta principios de los setenta, se concentró la mayor parte del gran crecimiento demográfico de la región metropolitana debido a la llegada de población

<sup>29</sup> Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, Generalitat de Catalunya, a partir de *Certificados final de obra* del

Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Catalunya.

joven procedente de las zonas más rurales de Cataluña y sobre todo del resto de España (CABRÉ, 1999). Con los años estas generaciones tan numerosas han ido envejeciendo y han entrado en las franjas de edad donde, como se ha dicho, la mortalidad tiene mayor incidencia.

De esta manera, la entrada de viviendas por efecto de la mortalidad en el mercado ha tenido importantes consecuencias en el sistema residencial metropolitano. En los municipios más afectados por esta dinámica demográfica, este segmento ha adquirido, como se ha visto, una muy notable importancia cuantitativa, que se viene a sumar a los otros mecanismos generadores de oferta.

## 5. Conclusión

Los factores demográficos, a nuestro entender demasiado poco estudiados, han contribuido de manera decisiva en el período 1996-2007 al incremento y diversificación de las necesidades residenciales y de la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona, y han venido a sumarse a otros factores económicos, financieros, urbanísticos y de política de vivienda.

Por lo que respecta a las necesidades, la incidencia de los factores demográficos se puede compendiar en tres elementos: un aumento excepcional del número de hogares, una diversificación de las necesidades básicas y un efecto indirecto sobre el aumento de las necesidades de mejora.

Así, en primer lugar, se ha visto como la entrada de unas generaciones muy numerosas a las edades de emancipación, la reducción del tamaño medio de los hogares y la llegada de población extranjera por motivos laborales, se ha traducido en *un crecimiento excepcional del número de hogares* en la Región Metropolitana de Barcelona.

En segundo lugar, se ha mostrado como los factores demográficos también han incidido en una mayor *diversificación de las necesidades residenciales básicas*. Por una parte, entre la población autóctona han aumentado algunas formas de convivencia que hasta hace poco eran menos presentes, como los hogares unipersonales, la parejas sin hijos y los hogares monoparentales. Por otra parte, se han explorado las dificultades de inserción residencial de la población recién llegada, que necesita una vivienda de manera impro-

rrogable y que tiene unos ingresos inferiores a la media.

Finalmente, se ha querido señalar asimismo, como la entrada de unos grupos con unos ingresos más bajos a la media (donde se encuentran muy representados los jóvenes y mayormente los inmigrantes) habría permitido que la población que ya disponía de una vivienda la hubiese podido vender o alquilar a los primeros para así trasladarse a una mejor. Esto se ha interpretado como un *efecto indirecto de los factores demográficos*, que se añadirían así a otros factores económicos y financieros.

Por lo que respecta a la oferta, se ha demostrado como otro factor demográfico, la entrada de unas cohortes de población muy numerosas a las edades avanzadas y el consiguiente aumento de las defunciones en valores absolutos, ha tenido una incidencia muy notable en los mercados de vivienda. Para hacer evidente la influencia y el peso de este segmento se ha relacionado con la construcción de obra nueva, aspecto éste más estudiado. Así se ha visto como en un período donde la edificación residencial ha presentado valores elevadísimos, por cada 100 viviendas nuevas 63 habrían entrado al mercado por efecto de la mortalidad.

La incidencia futura de algunos de estos factores demográficos es difícil de prever. Por lo que respecta a la formación de nuevos hogares, en los próximos años parece que la tendencia se moderará por el hecho de que las cohortes de jóvenes cada vez son menos numerosas. La medida en que los otros componentes demográficos, inmigración y transformaciones en las formas de convivencia, más condicionados por el crecimiento económico, compensen este declive, además de otros factores como la política de vivienda y el acceso al crédito, condicionará la demanda en los próximos años.

Por lo que se refiere a la evolución futura de la oferta, la estructura por edades de la población a finales de la primera década del siglo XXI apunta a que las viviendas que podrían entrar al mercado por efecto de la mortalidad irán en aumento. Esto, en contextos fuertemente urbanizados donde el stock de segunda mano tiene un peso muy importante en la satisfacción de las necesidades de vivienda, viene a reforzar los argumentos que destacan la importancia que tienen las actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento de las viviendas, de los edificios y del espacio público.

## 6. Bibliografía

- ALGABA, A. (2003): «La discriminación en el acceso al mercado de la vivienda: las desventajas de la inmigración. Novedades y permanencias», en: *Scripta Nova*, VII: 146 (060). [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(060\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(060).htm)
- ALLEN, J. & J. BARLOW & J. LEAL & T. MALOUTAS & L. PADOVANI (2004): *Housing and Welfare in Southern Europe*, Blackwell, Oxford.
- ARANGO, J. (2004): «La población mundial», en: ROMERO, Joan (coord.) *Geografía Humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado*: 55-99, Ariel, Barcelona.
- ARBACI, S. (2008): «(Re)Viewing Ethnic Residential Segregation in Southern European Cities: Housing and Urban Regimes as Mechanisms of Marginalisation», en: *Housing Studies*, 23(4): 589-613.
- BAILEY, Adrian J. (2009): «Population geography: life-course matters», en: *Progress in Human Geography*, 33(3): 407-418.
- BALCHIN, P. (ed.) (1996): *Housing Policy in Europe*, Routledge, London.
- BAYONA, J. (2006): «La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada?», en: *Scripta Nova*, XI: 235. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-235.htm>
- BOSCH, J. (2005): *Envejecimiento y vivienda. El problema residencial de las personas mayores*, Fundación La Caixa, Barcelona.
- CABRÉ, A. (1999): *El sistema català de reproducció*, Proa, Barcelona.
- CORTÉS, L. (2008): «Nuevos y viejos problemas residenciales: vivienda y exclusión», en: Carme BELLET & Joan GANAU & Josep M. LLOP (eds.) *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos instrumentos*, 57-72, Editorial Milenio, Lleida.
- DIELEMAN, Frans M. (2001): «Modelling residential mobility: a review of recent trends in research» en: *Journal of Housing and the Built Environment* 16: 249-265.
- DONAT, C. (coord.) (2009): *Anàlisi i diagnosi de l'habitatge a l'Àrea Metropolitana de Barcelona 2008-2016*, Consorci Metropolità de l'Habitatge, Barcelona (multicopiado).
- (2010): «L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona, 1995-2006», en: *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 51: 44-60.
- & al. (coords.) (2008): «Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona», en: *Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016*, Ajuntament de Barcelona, Barcelona.
- FULLAONDO, A. (2009): «Diversidad étnica y la transformación del espacio sociourbano de Barcelona» en: Víctor URRUTIA & al. (eds.) *Las dimensiones sociales de la ciudad*, 107-125, Universidad del País Vasco, Bilbao.
- INDOVINA, F. & al. (1972): *Lo spreco edilizio*, Marsilio Editori, Padova.
- LEAL, J. (2010) «La formación de las necesidades de vivienda en la España actual» en: Jesús LEAL, (coord.) *La política de vivienda en España*, Editorial Pablo Iglesias, Madrid.
- & L. CORTÉS (1998): *La dimensión de la ciudad*, Centro de Investigaciones Sociológicas. Madrid.
- LESTHAEGHE, R. (2010): «The Unfolding Story of the Second Demographic Transition», en: *Population and Development Review* 36 (2): 211-251.
- LÓPEZ, J. & A. REY (2008): «Inmigración y segregación en las áreas metropolitanas españolas: la distribución territorial de la población no europea en el período 2001-2006», *Working Paper*, 35, Institut d'Estudis Territorials, Barcelona.
- MIRALLES, C. & C. DONAT (2007): «Característiques de l'oferta i la demanda d'habitatge a Barcelona en el context metropolità» en: Anton COSTAS, (dir.) *El Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona*, Ajuntament de Barcelona, Barcelona.
- MIRALLES, C. & C. DONAT & J. BARNADA (2007): «Habitatge i mobilitat residencial a la regió metropolitana i a la província de Barcelona» en: *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 46: 8-67.
- MIRET, P. (2007): «Vivir aún en casa o tener casa propia: emancipación residencial en España, 1976-2007», en: *Revista ACE. Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 5: 301-329.
- MÓDENES, Juan A. (1998): *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*, Tesis doctoral, Dept. Geografía, Universidad Autónoma de Barcelona, Cerdanyola del Vallès.
- (2007): «Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España» en: José M. FERRIA (coord.) *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas*: 15-32, Centro de Estudios Andaluces, Sevilla.
- MUÑOZ, F. (2008): *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*, Gustavo Gili, Barcelona.
- & al. (2009): «La llei de barris i la revitalització urbana. Els efectes sobre la construcció i la rehabilitació d'habitatges», en: NEL·LO, Oriol (dir.) *La llei de Barris. Una aposta col·lectiva per a la Cohesió Social*: 83-102, Generalitat de Catalunya, Barcelona.
- NAVARRO, C. (2006): *La exclusión en vivienda en España. Un análisis económico de su extensión dinámica y efectos sobre el bienestar*. Consejo Económico y Social. Madrid.
- NEL·LO, O. (2002): «Ús de l'espai» en: Salvador GINER, (dir.) *Enquesta de la Regió de Barcelona 2000. Informe General*, 29-39, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, Barcelona.
- (2004): «Contra la dispersión, intensidad. Contra la segregación, ciudad» en: Juan ROMERO & Joaquín FARINÓS (eds.) *Ordenación del territorio y desarrollo territorial. El gobierno del territorio en Europa: tradiciones, contextos, culturas y nuevas visiones*: 261-285, Trea, Gijón.
- (2010a): «The challenges of urban renewal. Ten lessons from the Catalan experience», en: *Análisis Social*, XLV (197): 685-715.
- (2010b): «Les dinàmiques territorials a la regió metropolitana de Barcelona (1985-2006). Hipòtesis interpretatives», en: *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 51: 17-27.
- PAREJA, Montserrat (2002): «The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy», en: *Urban Studies*, 39(2): 283-295.

- (2009): «The effects of the Spanish housing system on the settlement patterns of immigrants», en: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 100(4): 519-534.
- PUGA, María D. (2004): *Estrategias residenciales de las personas de edad. Movilidad y curso de vida*, Fundació La Caixa, Barcelona.
- PUJADAS, I. & C. LÓPEZ (2005): «Hogares y cambios residenciales: la diferenciación espacial de los hogares en la región metropolitana de Barcelona: 1986-2001», en: *Cuadernos Geográficos*, 36 (I): 409-435.
- RODRÍGUEZ, J. (2004-2007): «Observatorio inmobiliario» en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*. 140-158.
- (2010): «La oferta de vivienda en España» en: Jesús LEAL, (coord.) *La política de vivienda en España*, Editorial Pablo Iglesias, Madrid.
- SERRA, J. (1997): «Migracions metropolitanes i des-concentració demogràfica», en: *Revista Econòmica de Catalunya*, 33: 77-88.
- (dir.) (2003): *El territori Metropolità de Barcelona. Dades bàsiques, evolució recent i perspectives*, Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, Barcelona.
- TRILLA, C. (2001): *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*, Barcelona, Fundació la Caixa.
- VAN DE KAA, D. (1987): «The Second Demographic Transition», en: *Population Bulletin*, 42(1): 1-57.

