

PAPERS 46 VIVIENDA Y MOVILIDAD RESIDENCIAL.

Primeros datos de la *Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población de Cataluña, 2006*

PRESENTACIÓN

El número PAPERS 46 que el lector tiene en sus manos es el primer informe que recoge datos de la *Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población de Cataluña, 2006*. Igual que para la edición de 2000, se han elegido dos temas de actualidad y de gran importancia social, la vivienda y la movilidad residencial, y se ha realizado un análisis a escala de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona, desagregado territorialmente en cuatro ámbitos internos (Barcelona ciudad, Primera corona metropolitana, Segunda corona metropolitana y resto de la provincia de Barcelona). Además, teniendo en cuenta que esta es la quinta edición de la *Encuesta* para estos territorios, siempre que ha sido posible, se han evaluado los datos de forma diacrónica, consiguiendo de esta forma que, más allá de marcar conyunturas, los resultados obtenidos formen parte de una dinámica de evolución que permite evaluarlos de forma más precisa.

Como complemento de este primer análisis de resultados, el monográfico contiene dos anexos que ayudan a situar la información sobre el tema principal y contextualizar la fuente estadística de donde provienen los datos. En un primer anexo, se recogen las tablas estadísticas complementarias al texto, que tanto dan soporte a las figuras inseridas en el análisis como aportan información adicional que no se ha creído imprescindible detallar en el texto. El segundo anexo está dedicado a la fuente que proporciona los datos, la *Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población*; en él se detallan las características técnicas y metodológicas de la edición del 2006, así como una amplia explicación del proceso de construcción de la muestra.

Carme Miralles-Guasch y Carles Donat, geógrafos del Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona, y Jaume Barnada, arquitecto del Ayuntamiento de Barcelona, han estructurado el informe en cuatro partes, que pueden leerse de forma independiente, pero que también tienen un hilo conductor que se recoge en el resumen y las conclusiones que cierran el análisis.

La primera parte explica las características de las viviendas en las que habita la población en relación con el régimen de tenencia, la superficie, el año de construcción y la topología. También se dan algunos datos relacionados con las segundas residencias. Un tema de gran relevancia se trata en la segunda parte, la

movilidad residencial en relación con los cambios de vivienda que se han producido en los cinco o seis años anteriores a cada una de las ediciones de la *Encuesta*. Para los territorios anteriormente nombrados, se pueden conocer el volumen y la evolución, las causas y la relación existente entre cambios de residencia y ciclo vital. En la tercera parte, los autores han querido focalizar el análisis en dos de los colectivos que tienen más dificultades para encontrar vivienda, los jóvenes y las personas mayores. Por motivos bastante diferentes, estos dos grupos de población, que se definen por la edad y que es cierto que no son homogéneos internamente, tienen más problemas que la población en general al enfrentarse al mercado de la vivienda. La última parte del artículo trata los cambios de residencia que también implican un cambio de municipio, lo que se conoce como las migraciones intermunicipales internas, analizándolas tanto entre los diferentes ámbitos territoriales que se consideran como en función del tamaño del núcleo de población de origen y destinación. Se dedica también un apartado a la población recién llegada y, en función de todo lo anterior, se apuntan las principales tendencias en la redistribución de la población según los cambios de vivienda detectados en la *Encuesta*.

El artículo concluye con un resumen y conclusiones donde se perfilan, de forma sintética, las características de las viviendas y de la población que reside en ellas, poniendo énfasis en los jóvenes y en las personas mayores, por las dificultades específicas que tienen. También se ha dado una atención especial a los cambios de vivienda y a la consiguiente redistribución de la población a escala metropolitana.

VIVIENDA Y MOVILIDAD RESIDENCIAL EN LA REGIÓN METROPOLITANA Y EN LA PROVINCIA DE BARCELONA¹

Carme Miralles-Guasch
Carles Donat
Jaume Barnada

Introducción

Desde fines de la década de 1990 el mercado de la vivienda ha entrado en un ciclo alcista sin precedentes en la historia contemporánea. Un ciclo que se ha caracterizado por un fuerte aumento de la población que demanda viviendas y por el gran crecimiento del ritmo

de su construcción, hecho que no ha impedido, no obstante, que los precios hayan aumentado significativamente año tras año. Esta evolución del mercado, si bien ha satisfecho las necesidades de vivienda de una gran parte de la población –a riesgo, no obstante, de un fuerte endeudamiento– ha excluido a otra parte, dejándola en una situación agravada por el déficit acumulado de viviendas con algún régimen de protección que, desde el comienzo del ciclo, han ido perdiendo peso en el territorio metropolitano. Todo esto ha originado que la vivienda sea hoy en día una de las principales preocupaciones ciudadanas y uno de los ejes de las políticas públicas para los próximos años.

Este número de la revista *Papers*, que presenta los primeros datos de la edición de 2006 de la *Encuesta sobre condiciones de vida y hábitos de la población*, está centrado en la vivienda y en la movilidad residencial, un tema que ya formaba parte del volumen que hace ahora cinco años comenzaba la publicación de los datos de la anterior edición de la *Encuesta*, al cual se le ha dado continuidad por diferentes motivos. El primero de todos, como ya se ha señalado, está relacionado con la importancia que en estos momentos presenta el tema tanto para la sociedad como para las políticas públicas. El segundo está relacionado con la escala territorial, la metropolitana, donde, ahora más que nunca, coinciden los principales procesos relacionados con el mercado de la vivienda. En este sentido hay que tener presente que los mecanismos del mercado de la vivienda y las políticas públicas aplicadas en este campo tienen una fuerte incidencia, e incluso en algunos casos están en la base de otras áreas de interés público como la movilidad, la cohesión social y la sostenibilidad ambiental, todos ellos temas de alcance metropolitano. El tercer motivo que nos lleva a dedicar los primeros datos a la vivienda, y seguramente el más importante, parte del convencimiento de que la información y el análisis realizado permiten profundizar en la complejidad del mercado de la vivienda y en las necesidades de los ciudadanos. Además, con esta edición de la *Encuesta* disponemos ya de una serie temporal para toda la región metropolitana de Barcelona (1995, 2000 y 2006), y en menor medida para el conjunto de la Provincia (2000 y 2006), lo que permite realizar un análisis diacrónico y proporcionar un conocimiento más preciso al planificador y al gestor público.

El artículo se divide en cuatro apartados en los que se abordan las principales

características y procesos relacionados con la vivienda en la región metropolitana y en la provincia de Barcelona. El análisis se realiza con una perspectiva temporal que va desde mediados de la década de 1990 hasta la actualidad y diferencia cuatro ámbitos territoriales internos: Barcelona, Primera corona metropolitana, Segunda corona metropolitana y resto de la provincia de Barcelona. Los datos se presentan en el texto en formato de figuras, y en el Anexo de datos complementarios se puede encontrar la información con todo detalle.

El **primer apartado** comienza con la descripción y el análisis de las características de las viviendas principales donde vive la población (el régimen de tenencia, la superficie, la antigüedad y la tipología), y acaba con algunos rasgos generales referentes a las segundas residencias. En el **segundo apartado** se analizan los principales procesos relacionados con la demanda de vivienda. En primer lugar se presenta la evolución desde mediados de la década de 1990, y a continuación se continúa con el análisis de las principales causas que explican el fuerte aumento experimentado en los primeros años del siglo XXI. También en este segundo apartado, se profundiza en las relaciones entre la movilidad residencial y la edad de las personas, de manera que puede llegarse a una aproximación al mercado de la vivienda centrado en las necesidades que tiene la población en cada momento del ciclo vital. En el **tercer apartado** se pone el énfasis en dos de los colectivos con más dificultades para satisfacer estas necesidades: la población joven y las personas mayores. Para los jóvenes se analizan las principales causas que explican los bajos índices de emancipación y se presentan las características de las viviendas donde habitan una vez emancipados, comparándolos con el conjunto de la población. Para las personas mayores se describen también las viviendas donde viven y se analizan cuáles son las principales necesidades concretas de este colectivo, tanto en relación con la vivienda como con el entorno más próximo: el barrio. Por último, en el **cuarto apartado**, se presentan los principales movimientos migratorios relacionados con el mercado de la vivienda en el interior de la Provincia, destacando la integración cada vez mayor que se produce a escala metropolitana. También se analizan los flujos protagonizados por la población inmigrante que, junto con las migraciones internas, determinan, en gran medida, la distribución de la población.

1. Características de las viviendas principales

Las características de las viviendas en las que habita la población de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona, según lo que recoge la *Encuesta de condiciones de vida* y

hábitos de la población, son el régimen de tenencia, la superficie, el año de construcción y la tipología de la vivienda. Así, en este apartado se analizan los porcentajes de la población que, en los cuatro ámbitos territoriales de referencia, viven en régimen de alquiler o de propiedad, cuál es la superficie de las viviendas más frecuente y dónde está localizada, cuál es la antigüedad del parque de viviendas metropolitano y provincial y cuál es la presencia de los pisos o de las casas unifamiliares en los diferentes lugares analizados. Estas características se analizan de forma diacrónica y por ámbitos territoriales.

RÉGIMEN DE TENENCIA

Como ya se observaba en los datos de la *Encuesta* de las ediciones anteriores y como marcan todos los datos disponibles sobre características de las viviendas, el régimen de tenencia mayoritario continúa siendo la propiedad. Un régimen que en ninguna edición de la *Encuesta* ni en ningún ámbito territorial se ha situado por debajo del 70%, con la excepción de Barcelona en el año 1995, cuando era del 67,1%. De todas formas, lo más destacado en cuanto a la tenencia de las viviendas en el último quinquenio es que se ha parado la tendencia de aumento continuado de la propiedad en detrimento del régimen de alquiler en los ámbitos territoriales más metropolitanos de la provincia de Barcelona. Como se observa en la figura 1.1, entre el año 2000 y el 2006, el porcentaje de población que en la región metropolitana de Barcelona vive en una vivienda en propiedad se ha reducido en 2,8 puntos, mientras que la que vive de alquiler ha crecido 2,3 puntos. Sólo más allá de este ámbito metropolitano, en el ámbito al que nos referimos como resto de la provincia de Barcelona, el régimen en propiedad se ha mantenido estable en un 82,8%.

En los tres ámbitos que configuran la región metropolitana de Barcelona, pese a que la tendencia ha sido la descrita, los porcentajes difieren entre sí. En Barcelona, donde la propiedad ha sido siempre menor, el descenso de las personas que viven en régimen de propiedad ha sido más acusado, llegando a los 5,1 puntos, con un aumento de los que viven en régimen de alquiler de 3,6 puntos. En la Primera corona la diferencia gira en el entorno de los 2,4 puntos, y en la Segunda corona alrededor de 1,4 puntos. De ello se deduce que el incremento del alquiler es más importante en Barcelona, el centro del área metropolitana, y va disminuyendo a medida que nos alejamos hasta llegar al ámbito más externo.

Pese a ello, no se puede hablar de un cambio significativo en el tipo de régimen de tenencia de las viviendas metropolitanas. Podríamos estimar que se está produciendo una estabilización positiva del porcentaje de vivienda de alquiler respecto a la de compra, cosa

que no está modificando el tipo de cultura respecto a la propiedad de las viviendas. Seguramente, el incremento de los precios de venta hace que en algunos casos, en especial en el momento de la adquisición de la primera vivienda, se opte por el alquiler como un paso transitorio y alternativo.

Por otro lado, hay que destacar que se está produciendo un tímido cambio en las promociones de carácter público, ya que se incrementan notablemente las promociones de alquiler para crear un parque de vivienda público de este régimen. Esta cuestión es importante para garantizar a corto plazo las necesidades residenciales de una parte amplia de la población y acercar los estándares metropolitanos a los de otras ciudades europeas que disponen de unos parques amplios de alquiler público, frente al escaso 2% metropolitano. Hay que hacer, en este punto, mención de las políticas aplicadas en la ciudad de Barcelona en este sentido, tanto en la vivienda de protección en régimen de alquiler como en los nuevos proyectos de vivienda dotacional² para jóvenes, personas mayores y otros colectivos específicos.

Otra variable que la *Encuesta* permite evaluar de la vivienda en propiedad es si está pagada o no. En este sentido hay que decir que, si hacia el año 2000 en todos los ámbitos territoriales de referencia más del 50% de la población tenía su vivienda pagada, estos porcentajes son ahora menores, y llegan en algunos casos a valores que no van mucho más allá del 40%. Así, tal como puede verse en la figura 1.2, en la región metropolitana de Barcelona los propietarios que tienen la vivienda pagada constituyen el 45,0%, y los que la tienen por pagar el 32,0%, unas cifras similares a las del conjunto de la provincia de Barcelona. Seis años antes, en los dos ámbitos territoriales, estas cifras eran del 56% y el 23%, respectivamente.

La disminución de la población que tiene la vivienda pagada con respecto a la que tiene por pagar se da en los cuatro ámbitos que integran el área estudiada, aunque con algunas diferencias de intensidad, que se acentúan a medida que nos alejamos del centro metropolitano. Por lo tanto, como se ve en la figura 2.1, la diferencia entre la propiedad pagada y la que está pendiente de pagar es más importante en Barcelona que en la Segunda corona metropolitana, donde ésta es solamente de 1,3 puntos a favor de la vivienda ya pagada. Estas diferencias de intensidad sobre una misma tendencia en los cuatro ámbitos hay que relacionarlas también con los flujos de las migraciones intermunicipales internas. Así, por ejemplo, la Segunda corona, que ha sido el principal ámbito receptor de migraciones internas durante los últimos años, es donde hay un mayor porcentaje de población que habita en viviendas en propiedad pendientes de pagar, y es asimismo donde más ha crecido este porcentaje.

Dos razones explican este crecimiento continuado de la vivienda en propiedad pendiente de pagar. La primera tiene que ver con población que forma nuevos hogares. Se trata, sobre todo, de población de 25 a 34 años que en los últimos 11 años ha tenido un peso bastante importante en la estructura por edades y que ha optado mayoritariamente por la compra. A esta demanda hay que sumarle, sobre todo en el último período, la de la población que, teniendo su vivienda ya pagada o con una hipoteca suficientemente amortizada, ha optado por trasladarse a una nueva y ha cambiado de vivienda con la intención de mejorarla. Esta segunda razón puede incluso ser superior a la primera en cuanto al número de población implicada.

Además, si al porcentaje de personas que disponen de un piso de compra y que todavía no han terminado de pagarlo se le suma el porcentaje de residentes en viviendas de alquiler observamos que alrededor de un 50% de la población ha de afrontar gastos mensuales destinados a la vivienda. En especial estamos hablando, en el caso de los contratos nuevos, de población joven y de nuevos residentes, es decir, nuevos hogares. El efecto de la larga amortización de las hipotecas y del elevado precio de la vivienda en general (compra y alquiler) está colocando a una parte importante de la población metropolitana en una situación de deuda sostenida y con una capacidad de ahorro casi nula.

Con respecto a las viviendas de alquiler se pueden distinguir las que tienen un contrato indefinido de las que lo tienen a un determinado plazo. Como puede apreciarse en la figura 1.3, en el año 2006, en todos los ámbitos territoriales analizados, el número de contratos a plazo ya supera a los indefinidos, exceptuando los que se ubican en el resto de la provincia de Barcelona, donde los indefinidos son unas décimas superiores a los contratos a plazo. Esta distribución es el resultado de la evolución de los tipos de contrato derivada de las reformas de la ley de arrendamientos urbanos, que ha dado lugar a que casi la totalidad de los nuevos contratos de alquiler que se han firmado hayan sido a plazo. Este hecho ha reducido la población que tiene contratos indefinidos, normalmente asociados a rentas antiguas, y ha hecho que aumente el número de personas que tienen un contrato a plazo.

Continuando con los efectos del marco legal sobre el mercado de alquiler, hay que señalar que algunos de los elementos de las normativas vigentes no son positivos ni para el que arrendatario ni para el propietario, ya que generan situaciones de inestabilidad entre los primeros y de inseguridad entre los segundos. En el caso del arrendatario se crea una inseguridad psicológica que obliga en muchos casos a una elevada movilidad residencial y a la búsqueda permanente

de una vivienda de propiedad. Además, el arrendatario tiende a valorar poco la vivienda donde vive temporalmente y, por lo tanto, únicamente realiza las mejoras imprescindibles. En el caso del propietario de la vivienda, los principales problemas se derivan de las dudas sobre el estado de la propiedad y del temor a un impago. Como consecuencia de todo esto, se produce un efecto de envejecimiento más acentuado en las viviendas de alquiler que en las de compra.

Dentro de esta evolución general, hay que matizar que el crecimiento de los alquileres a plazo ha sido superior en los ámbitos en los que el parque de las viviendas de alquiler es más dinámico: en Barcelona y en la Primera corona metropolitana. Tanto en la Provincia como en la región metropolitana de Barcelona, en el año 2006 casi el 60% de la población que vive en alquiler tiene un contrato a término, y poco más del 40% tiene un contrato indefinido.

SUPERFICIE

La superficie de las viviendas donde vive la población aumenta en todos los ámbitos territoriales de referencia, excepto en la ciudad de Barcelona. Tanto en la Segunda corona metropolitana como en el resto de la Provincia, las viviendas de más de 80 m² tienen una mayor presencia en el parque total de viviendas. Como se observa en la figura 1.4, ésta es una tendencia que se viene dando a lo largo de los últimos años y que es más intensa en los ámbitos menos densos y al mismo tiempo más alejados del centro metropolitano, como son la Segunda corona y el resto de la Provincia, donde las viviendas de más de 100 m² representan el 38% y el 47%, respectivamente.

No obstante, la superficie de las viviendas está relacionada con la densidad y con el nivel de urbanización del medio en el que se encuentran. Por eso, en los territorios analizados se pueden distinguir dos modelos, uno el que se da en Barcelona, y un segundo modelo que define los espacios más externos, como la Segunda corona y el resto de la provincia de Barcelona. La Primera corona es un espacio situado entre los ámbitos anteriores y adopta algunas características de los dos modelos.

Este hecho hace que, si se observa cada uno de los cuatro ámbitos territoriales analizados, existan bastantes diferencias tanto en la superficie de las viviendas como en su evolución. En Barcelona y en la Primera corona la población vive, en general, en viviendas más pequeñas que en la Segunda corona y en el resto de la Provincia. En estos dos ámbitos, los más centrales de la región metropolitana de Barcelona, lo hace mayoritariamente en viviendas de superficies comprendidas entre los 61 y los 80 m². Aunque, si bien en Barcelona la presencia de estas viviendas ha ganado peso, pasando

del 34,4% en el año 1995 al 38,3% en el año 2006, en la Primera corona el porcentaje de estas viviendas no ha dejado de disminuir, pasando del 48,5% al 42,8%. Unas divergencias evolutivas que hacen que actualmente la presencia de viviendas de entre 60 y 80 m² en estos dos ámbitos sea mayoritaria, con proporciones similares, situadas alrededor del 40%. Divergencias que, entre estos dos ámbitos, también se encuentran en los otros segmentos de las superficies. Así, mientras que en Barcelona se estancan o disminuyen las viviendas con más superficie, en la Primera corona éstas aumentan, especialmente aquéllas que tienen más de 100 m², que pasan en 11 años de representar el 10,8% del total del parque a un 15,9%.

Un hecho éste que también se encuentra en los espacios más externos de la provincia de Barcelona, aunque la presencia y el porcentaje de crecimiento de las viviendas de más de 100 m² es más contundente. Así, en la Segunda corona, casi el 40% de las viviendas tienen estas dimensiones, y en el resto de la Provincia se llega al 47,1%. Es en este ámbito más externo donde la presencia de población que habita en viviendas más grandes (a partir de los 80 m²) crece y se consolida: si hace seis años su presencia era de casi un 75%, ahora es de casi un 83%.

La población que habita en viviendas pequeñas, menores de 60 m², tiene una presencia significativa en Barcelona y en la Primera corona (alrededor del 17-18%) y decrece fuertemente a medida que nos alejamos del centro: sólo un 5% de la población vive en pisos pequeños en la Segunda corona, y poco más del 3% lo hace en el resto de la Provincia.

En Barcelona, la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, que permite aumentar la densidad y un mayor número de viviendas por parcela, ha supuesto en el poco tiempo de aplicación una disminución de la superficie de viviendas de nueva planta de alrededor de un 10%, y por el contrario no se ha producido el efecto deseado de una mayor diversificación de tipos residenciales. Además, ha significado una cierta contención en el precio total de la vivienda, pero al mismo tiempo también ha supuesto un mayor encarecimiento del precio por metro cuadrado, y ha sido seguramente uno de los factores que han ayudado a la sobrevaloración del precio de la vivienda nueva actual. Esta tendencia de la ciudad central también se da, en menor grado, en los núcleos más densos de los centros urbanos metropolitanos.

Otra lectura de la disminución de la superficie útil de las viviendas en la parte central de la región metropolitana de Barcelona la encontramos en los cambios en las tipologías de hogar, y por lo tanto, en la diversificación del tipo residencial. Ya no se hacen pisos únicamente por la formación de familias,

sino que hay un claro predominio de viviendas con baja ocupación que, como media, se sitúa en dos personas por hogar. Pero la realidad nos demuestra que, pese a la existencia de este criterio, la opción de la reducción de la superficie útil se debe más a motivos inmobiliarios que al reflejo de esta idea, ya que en el mercado sólo encontramos pisos convencionales más pequeños.

Al mismo tiempo, en otras zonas menos consolidadas y con menor densidad se mantiene la superficie de la vivienda en el entorno de los 100 m² como sinónimo de dimensión óptima inmobiliaria. Este estándar de confort tiene la capacidad de alojar diversas tipologías de hogares y además garantiza la posibilidad de rehabilitación y cambio de uso de manera fácil. Por el contrario, una vivienda más pequeña solamente puede suponer dificultad de reciclaje, situar el alojamiento al límite de sus posibilidades de habitabilidad y, a medio plazo, una ciudad con menos riqueza. Por otro lado, esta tendencia nos acerca a otras ciudades europeas (como París o Londres), donde la vivienda reduce también su superficie.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

En el año 2006, casi la mitad de la población de la región metropolitana de Barcelona (48,5%) habita en viviendas construidas en las décadas de 1960 y 1970. Desde estas fechas ha continuado el fuerte ritmo en la construcción de viviendas, sobre todo desde la década de 1990, lo que ha hecho que casi una tercera parte (30,2%) de la población habite en viviendas construidas después de 1980. El resto de la población habita en viviendas anteriores a 1960, un 16,7% construidas entre 1901 y 1960, y un 4,6% en viviendas de antes de 1900. Si se considera la totalidad de la Provincia, la distribución es bastante similar. Así, un 47,3% de la población habita en viviendas de los años sesenta y setenta, un 31,3% en las construidas con posterioridad, un 16,5% en viviendas hechas entre 1901 y 1960, y un 4,9% en viviendas anteriores al 1900.

Si se analizan los resultados por ámbitos se observa que, mientras que en los cuatro hay un porcentaje bastante importante de población que habita en viviendas construidas en las décadas de 1960 y 1970, el porcentaje de la población que habita en viviendas posteriores es más reducido a medida que nos acercamos a la ciudad central. Así, en Barcelona las viviendas construidas después de 1980 representan casi el 16%, frente a poco más del 29% en la Primera corona y más del 40% tanto en la Segunda corona como en el resto de la Provincia.

La principal causa para explicar estos valores se ha de buscar en la disponibilidad de suelo en los diferentes ámbitos territoriales. Los crecimientos en la construcción de viviendas durante las décadas de 1960 y 1970 dejaron un

elevado nivel de saturación del suelo en Barcelona, en los municipios de la conurbación y en algunas de las ciudades de tradición industrial de la Segunda corona, con lo cual, durante los siguientes 25 años la construcción de viviendas se ha encontrado con esta limitación. Una limitación que en parte se ha visto compensada con procesos de rehabilitación del parque de viviendas más antiguo, o con operaciones de suelo dedicadas a la recalificación de antiguos espacios productivos. Estos esfuerzos en las ciudades más urbanizadas se han visto complementados con la construcción de viviendas en aquellas partes del territorio con mayor disponibilidad de suelo, sobre todo los municipios medianos y pequeños de la Segunda corona y los municipios no conurbanados de la Primera corona. Aquí se han producido los principales crecimientos durante los últimos 25 años, lo que está reflejado, con datos agrupados por ámbitos, en la figura 1.5, donde se observa que casi la mitad de la población de la Segunda corona habita en viviendas construidas después de 1980.

TIPOLOGÍA

La tipología de vivienda que predomina en todos los ámbitos estudiados a lo largo de los últimos 11 años es el piso, con unas presencias máximas de más del 90% y unas mínimas de alrededor del 50% (figura 1.6). De todas maneras la existencia de las diferentes tipologías de vivienda depende en buena medida del entorno donde éstas se construyen. En los espacios más densos las casas unifamiliares, sean adosadas o aisladas, tienen una presencia residual y en ningún caso van más allá del 10%; en cambio, en los espacios más alejados del centro metropolitano y menos densos las casas unifamiliares tienen una presencia significativa, especialmente en la Segunda corona y en el resto de la Provincia, donde superan el 35%.

La proporción entre las diferentes tipologías en los diversos ámbitos es bastante estable, especialmente en la ciudad de Barcelona y en la Primera corona metropolitana, donde la presencia de los pisos se ha situado entre 1995 y el 2006 alrededor del 96% y del 88% respectivamente. La única dinámica que rompe esta estabilidad se encuentra en la Segunda corona y en el resto de la Provincia, donde las casas unifamiliares adosadas van perdiendo peso a favor de las viviendas aisladas. Así, por ejemplo, en la parte más periférica de la región metropolitana de Barcelona, las adosadas eran el 28,7% del parque en 1995 y se han reducido a un 24,8% en 2006. En cambio, las unifamiliares aisladas han pasado del 8,2% al 12,4%. Esta misma tendencia queda reflejada en el resto de la Provincia, con la disminución del 37,2% al 30,4% de las viviendas unifamiliares adosadas y el aumento del 9,7% al 13,8% de las viviendas unifamiliares aisladas. Estos datos reflejan las diferencias en las políticas urbanísticas aplicadas a

los municipios. Así, en Barcelona, y en general en las ciudades más grandes, se han promovido mayoritariamente barrios con una densidad razonablemente alta, mientras que la tendencia a la vivienda unifamiliar y a la ocupación extensiva del suelo continúa creciendo en el resto del territorio, sobre todo en los municipios medianos y pequeños. Esta cuestión está provocando ya algunas disfunciones territoriales, sobre todo relacionadas con la disponibilidad de suelo para nuevos crecimientos (residenciales e industriales) y con la movilidad de las personas. Además, a corto plazo, puede generar problemas ambientales y de cohesión social de difícil solución.

LA RESIDENCIA SECUNDARIA

En la región metropolitana y en la provincia de Barcelona existe un elevado porcentaje de habitantes que posee una segunda residencia. Tal como puede observarse en la figura 1.7, desde 1995, alrededor de un 19% de la población de estos ámbitos disfruta de algún tipo de residencia secundaria, es decir, prácticamente uno de cada cinco habitantes forma parte de una familia que tiene residencia secundaria. Este valor se ha mantenido estable en los últimos 11 años, con una ligera evolución a la baja.

El análisis por coronas metropolitanas muestra que existe cierta relación entre la densidad del entorno residencial y el hecho de tener segunda residencia, y que la posesión de una residencia secundaria es más intensa en los territorios más densamente poblados. Así, como se observa en la figura 1.7, es en la ciudad de Barcelona y en la Primera corona donde hay una presencia mayor de población con segunda residencia, con unos porcentajes del 25,2% y el 21,1%, respectivamente. En la Segunda corona y en el resto de la Provincia, donde la densidad residencial es más baja, es donde se encuentran los porcentajes menores, con valores del 19,7% y el 18,5%, respectivamente.

Con respecto al régimen de tenencia, alrededor del 95% de las residencias secundarias lo son en propiedad, hecho que se ha ido consolidando a lo largo de los últimos 11 años hasta llegar a unos valores máximos en el año 2006, con porcentajes del 97,2% en la Región metropolitana y del 97,1% en la provincia de Barcelona. Es decir, este régimen de propiedad es aún más frecuente en la segunda residencia que en la vivienda principal. Aproximadamente dos tercios de las residencias secundarias en propiedad son de compra, mientras que el resto son fruto de herencias o casas familiares.

2. La movilidad residencial

Las características de las viviendas de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona que se han visto en el apartado

anterior permiten describir el parque de viviendas principales y su evolución desde mediados de la década de 1990. En esta parte, el análisis se centra en la demanda a partir del volumen, los motivos y la edad en que se realizan los cambios de residencia. Lo primero que se plantea es la evolución de los cambios de vivienda a partir del origen de la población, diferenciando aquélla que no se ha movido del ámbito de estudio de la que tiene orígenes más o menos lejanos. A continuación, el análisis se centra en las causas que provocan los cambios de vivienda de la población residente. Por último, se profundiza en estas causas relacionándolas con el ciclo vital de las personas. En este último punto se analiza la movilidad residencial, teniendo en cuenta que los motivos de los cambios varían en función de la edad de las personas, de las normas sociales y del contexto socioeconómico.

EL VOLUMEN Y LA EVOLUCIÓN

El volumen de población que ha cambiado de vivienda en la región metropolitana y en la provincia de Barcelona continúa aumentando a lo largo de este último período. Tal como muestra la figura 2.1, en los tres momentos analizados, la población que cambia de vivienda ha pasado de un 5,4% a un 20,9%. Si se considera toda la Provincia, se observa que las tendencias son las mismas, por lo que se puede decir que una de cada cinco personas que viven en 2006 en la provincia de Barcelona ha llegado a su vivienda actual en el último período.

Dos razones explican el crecimiento de la población que ha cambiado de residencia entre los años 2001 y 2006. La principal está relacionada con el fuerte aumento de la movilidad residencial, considerándola como los cambios de vivienda que realiza la población que ya vivía en la Región metropolitana o en la provincia de Barcelona, que representan más del 85% de todos los cambios que se realizan (figura 2.2). En este caso, pese a su aumento constante, la región metropolitana de Barcelona se encuentra todavía en unos niveles relativamente bajos de movilidad si se comparan con los de otras grandes capitales europeas. La segunda razón ha sido el crecimiento de la población inmigrante, que es aquélla que ha llegado desde más allá de los ámbitos de estudio, especialmente la procedente de fuera de la Unión Europea de los 15³. La totalidad de la población inmigrada, como puede verse en la figura 2.2, representa en 2006 alrededor del 13% de la demanda de vivienda, cuando en el período anterior era de poco más del 3%.

LAS PRINCIPALES CAUSAS DEL AUMENTO DE LA MOVILIDAD RESIDENCIAL

El fuerte crecimiento de la movilidad residencial entre los tres períodos analizados se explica a partir de diferentes fenómenos, unos relacionados con los motivos que generan los cambios de

residencia y otros con la estructura de edades de la población residente. Ambos elementos determinan la intensidad de la movilidad residencial y definen la demanda y las necesidades de vivienda de la población.

La *Encuesta* agrupa en cinco grandes motivaciones las causas por las que los residentes manifiestan que han cambiado de vivienda⁴. La distribución de estos motivos ha variado a lo largo de los últimos años, especialmente entre los que cambian para *mejorar* y los que tienen un motivo familiar, sea por *formación de un nuevo hogar* o por *otros motivos familiares*. Tal como se puede observar en la figura 2.3, en la región metropolitana de Barcelona, en la primera parte de la década de 1990 la *formación de un nuevo hogar* era la primera causa que motivaba el cambio de vivienda (46,6%), seguido por la voluntad de mejora, con un 32,7%. En el segundo quinquenio esto se invierte, y casi uno de cada dos motivos de cambio lo genera la *mejora*, *mientras que la formación de un nuevo hogar* pasa a representar una tercera parte. En el último período, el peso del motivo de *mejora* ha bajado (41,3%), aunque conserva la primera posición respecto al resto de motivaciones del cambio. En toda la provincia de Barcelona estos porcentajes son similares.

El descenso relativo en los últimos seis años de los cambios de vivienda desencadenados por la voluntad de mejora ha sido absorbido por los motivos familiares, especialmente por los expresados en *otros motivos familiares*, que han pasado de representar alrededor del 7,9% a finales de la década de 1990 a ser del 12,2% en la actualidad. Entre estos motivos, como se verá en detalle más adelante, destacan los cambios originados por las rupturas familiares y por la ampliación o reducción de los miembros del hogar.

También hay que señalar el poco peso que los *motivos laborales* tienen como elemento causal del cambio de vivienda, que en todos los períodos y en los ámbitos está alrededor del 4%. Estos valores tan bajos se han de relacionar con la rigidez del mercado de la vivienda, donde predomina la propiedad⁵, lo que dificulta la movilidad residencial asociada al cambio o al traslado del lugar de trabajo o a la búsqueda de otro trabajo. Una de las principales consecuencias ha sido el aumento continuado que durante los últimos 11 años ha tenido la distancia de los desplazamientos residencia-trabajo⁶. Este fenómeno se ha combinado con déficits en el transporte público, especialmente en la periferia metropolitana y, como se ha visto en el primer apartado, con el crecimiento de las tipologías edificatorias de baja densidad, difíciles de servir con transporte colectivo. El resultado de la combinación de estos factores ha sido que los incrementos en la distancia de los desplazamientos residencia-trabajo se han visto acompañados por un aumento en el uso del vehículo privado⁷.

Esta distribución de los motivos de la movilidad residencial determina, en cierta medida, nuevas necesidades de vivienda. Los cambios desencadenados por *la formación de un nuevo hogar* y los motivados por *las rupturas familiares* suponen un aumento neto de la demanda de viviendas. Las otras motivaciones recogidas en la *Encuesta* tienen una relación más compleja con las necesidades de nuevas viviendas. Los cambios que generan, desde el punto de vista de la demanda, mayoritariamente van más allá de la satisfacción de las necesidades básicas de las personas⁸, porque la población que realiza estos cambios ya dispone de un lugar donde vivir. Desde el punto de vista de la oferta, las viviendas que deja esta población pueden quedar disponibles y entrar a formar parte de las vacantes. Así, un aumento de la movilidad residencial asociada a estos motivos comporta nuevas demandas, pero también nuevas ofertas de vivienda de segunda mano, siempre y cuando las viviendas dejadas por la población que se mueve entren en el mercado⁹.

El segundo fenómeno que explica el fuerte aumento de la movilidad residencial está relacionado con la estructura por edades de la población residente. En 2006 el porcentaje de población de 25 a 39 años es superior al que había anteriormente¹⁰. En este año una tercera parte de la población de la región metropolitana de Barcelona y de la Provincia (32,1% y 31,7%, respectivamente) tenía estas edades, mientras que en 2000 estos porcentajes estaban casi cinco puntos por debajo (27,8% y 27,7%, respectivamente), y en 1995 a más de seis puntos (25,8% en la región metropolitana de Barcelona). Y éstas son, como veremos a continuación, las edades en las que más se cambia de vivienda.

EL CICLO VITAL Y LA MOVILIDAD RESIDENCIAL¹¹

La movilidad residencial está estrechamente relacionada con la edad de las personas, en la medida en que ésta marca la intensidad de los cambios y modula los diferentes motivos. Se establece de esta manera una relación entre la movilidad residencial y el ciclo vital; existen momentos en los que la población cambia más de vivienda que en otros y, además, en cada uno de estos momentos, las causas pueden ser muy diferentes. Así, a lo largo de la vida de las personas, en sus diferentes períodos, existen motivaciones cambiantes que actúan como elementos desencadenantes de la movilidad residencial¹². Las motivaciones responden a diversos subciclos o trayectorias personales relacionadas con el ciclo familiar (emancipación, formación de una pareja, ampliación o reducción de la familia, separación o divorcio, entre los más frecuentes), o del ciclo laboral (cambio en la localización del trabajo, cambio por la búsqueda de mejores oportunidades laborales, etc.), o están relacionadas

con un ciclo residencial *per se*, según el cual la población cambia de residencia para satisfacer una necesidad de mejora (mejora de la vivienda, mejora del régimen de tenencia, mejora del entorno, entre los más comunes). Además, estos subciclos pueden diferir entre distintas generaciones en función de la evolución en las normas sociales, en las pautas de la movilidad residencial, o en las oportunidades y restricciones del contexto socioeconómico. El análisis de los cambios de vivienda a partir del ciclo vital, y, por lo tanto de la edad de las personas, permite profundizar en la complejidad que caracteriza la demanda de viviendas a partir de las necesidades de la población.

• *En qué edad¹³ y por qué motivos se cambia de vivienda*

Como se ha señalado, a lo largo de la vida de las personas hay momentos en los que la población cambia más de vivienda que en otros. Como puede verse en la figura 2.4, las personas que más cambian de vivienda son las que tienen entre 25 y 39 años, y, desde 2001, especialmente las que tienen entre 30 y 34 años. Así, en 2006, en la región metropolitana de Barcelona y en la Provincia, aproximadamente uno de cada tres individuos de 25 a 29 años, la mitad de los que tienen de 30 a 34 años y una tercera parte de los de 35 a 39 han cambiado de vivienda en los primeros años del siglo XXI. A partir de los 40 años los cambios son menos frecuentes, si bien se observa también una tendencia al alza. Aquellas edades en las que menos se cambia de vivienda se sitúan en los extremos del ciclo vital: la población que no llega a los 25 años de edad y los que superan los sesenta¹⁴.

La edad de la población no determina únicamente la intensidad de la movilidad residencial, sino que también condiciona las motivaciones que la desencadenan. Como se observa en la figura 2.5, la *formación de un nuevo hogar* es claramente el motivo mayoritario del cambio de vivienda entre la población joven-adulta, sobre todo entre la de 25 a 29 años. Aunque los cambios motivados por la mejora también tienen una presencia importante, este motivo resulta más evidente entre el grupo de población de 30 a 34 años. En general, los cambios motivados por la mejora entre la población joven-adulta se han de relacionar con la dificultad de conseguir una vivienda satisfactoria en una primera opción. A medida que se avanza en el ciclo vital la *formación de nuevos hogares* disminuye; en cambio, los motivos de *mejora* continúan una evolución ascendente y, a partir de los 35 años, son la causa principal de la movilidad residencial. Precisamente el hecho de que haya aumentado de una forma bastante importante la movilidad residencial entre la población de 35 a 39 años, sobre todo por motivos de *mejora*, puede interpretarse como un

efecto retardado en la consecución de una vivienda considerada de larga duración o definitiva, lo que explicaría que la movilidad residencial a partir de los 45 años sea bastante baja en comparación a otros contextos. En relación a los cambios desencadenados por la mejora, hay que destacar, por último, que en los primeros años del siglo XXI se observa un descenso del peso relativo de esta motivación en todos los grupos de edad. Entre la población joven-adulta el descenso se ha de relacionar con la dificultad que una parte de este colectivo podría estar encontrando para conseguir una vivienda mínimamente satisfactoria. Entre la población adulta se debe a un aumento bastante importante de los cambios familiares, tanto por la *formación de nuevos hogares* como, sobre todo, por *otros motivos familiares*. Finalmente, también hay que destacar que los cambios desencadenados por motivaciones laborales, son poco frecuentes, sin excepción, en todos los momentos del ciclo vital.

Como se ha visto anteriormente, los acontecimientos que condicionan la movilidad residencial están relacionados sobre todo con el ciclo familiar (*formación de nuevos hogares* u *otros motivos familiares*) y con el ciclo residencial. Ahora puede añadirse que los primeros son mayoritarios entre la población joven-adulta, sobre todo porque es cuando se forman nuevos hogares, y los segundos entre la población adulta. Dentro de este esquema general, en el cual se relacionan la edad en la que las personas cambian de vivienda y los motivos que desencadenan el cambio, también influyen otros elementos. En los últimos años se aprecian cambios significativos en el ciclo familiar y en el residencial, algunos de los cuales ya se han apuntado en las líneas precedentes. En algunos casos están relacionados con la evolución en las pautas residenciales o en las normas sociales y, en otros, con algunas restricciones del contexto socioeconómico, especialmente del mercado de la vivienda.

• *Cambios familiares, cambios de vivienda*

Tradicionalmente, y hasta la década de 1980, los cambios motivados por el ciclo familiar se habían concentrado en las franjas de edad más jóvenes y eran poco frecuentes más allá de los treinta años. Últimamente algunas pautas han ido cambiando tanto entre la población joven como entre la adulta. Primeramente, desde la década de 1980 hasta la actualidad se ha producido un retraso en la edad de emancipación de la población. También, y en conexión con esta evolución, desde hace una década, la edad en que se forman nuevos hogares se ha alargado hasta los 34 años. Por último, y como dinámica más reciente, se observa que los cambios residenciales relacionados con el ciclo familiar van más allá de los 35 años y ganan peso entre la población adulta.

Uno de los principales elementos que definen el ciclo vital y por lo tanto influyen en la movilidad residencial es la edad de emancipación. En los últimos tiempos una de las principales características de la población joven-adulta es el elevado porcentaje que todavía no se ha emancipado, es decir, que no ha realizado su primer cambio de vivienda de forma autónoma. Tal como indica la figura 2.6, donde podemos ver la evolución de la emancipación por franjas de edad, desde el año 1985 hasta el 1995 los porcentajes de población emancipada disminuyen en los tres tramos de edades y desde entonces se estabilizan, con una tendencia al alza en el último período. Este aumento contrasta con el fuerte crecimiento de los precios de la vivienda que ha caracterizado los primeros años del siglo XXI. Para explicar esta contradicción hay que tener presente que el aumento de la tasa de emancipación entre la población joven se debe, sobre todo, a que la población inmigrante, mayoritariamente joven, está emancipada, y en menor medida, a un aumento de las tasas de emancipación entre la población joven que ya vivía en la Provincia que, dado el umbral al que habían llegado, difícilmente podían disminuir más.

Pese a esta evolución en el último período, los jóvenes emancipados por debajo de los 30 años continúan siendo muchos menos que los que no lo están. En el caso de los que no llegan a los 25, las tasas de emancipación son bastante bajas, especialmente desde el año 1995, cuando llegan al 4,7% y, aunque desde entonces se han recuperado, ahora se encuentran alrededor del 10%. Es decir, en 2006 tan sólo uno de cada diez jóvenes de 18 a 24 años de la Provincia está emancipado. Entre los jóvenes de 25 a 29 años, casi están igualados los que están emancipados con los que viven en casa de los padres o tutores, aunque estos últimos jóvenes todavía son mayoritarios. Por último, entre la población de 30 a 34 años las tasas de emancipación son más elevadas y en el último período han vuelto a situarse por encima del 80%. No obstante, hay que tener presente que casi uno de cada cinco jóvenes de 30 a 34 años vive en casa de los padres. De todo esto puede deducirse que las tasas de emancipación continúan siendo bastante bajas.

Otro de los principales cambios en el ciclo familiar, en este caso en el último período, se ha producido entre la población de 35 a 60 años. En los últimos datos facilitados por la *Encuesta* se observa un aumento de la movilidad residencial por motivos familiares entre la población adulta, tanto por la *formación de un nuevo hogar* como por *otros motivos familiares* (figura 2.5). A la espera de confirmar esta tendencia en próximas ediciones, parece ser que se configura como uno de los factores de futuro importantes que incidirán en el mercado de la vivienda y que se habrán de analizar en mayor profundidad.

Solamente a modo de ejemplo, en el marco de estos primeros resultados, hay que tener presente que entre el grupo *otros motivos familiares* se engloban hasta ocho motivos. Entre éstos, cabe destacar el peso que en los últimos años tienen los cambios de vivienda motivados por *separaciones o divorcios*, los relacionados con la *ampliación de los miembros del hogar* (nacimiento de un hijo) y los que se realizan por la *reducción* de éstos. El crecimiento de estas motivaciones entre la población adulta no quiere decir que en los períodos anteriores no hubiese cambios familiares (por poner un ejemplo, situaciones de *ampliación de los miembros del hogar*). La diferencia estriba en que ahora estas transiciones en la situación familiar han supuesto un cambio de vivienda, lo que indica una variación en las pautas residenciales respecto a los años anteriores, que habían sido más inmovilistas.

• *Ciclo residencial, cambiar para mejorar*

Como ocurre con los cambios de vivienda relacionados con el ciclo familiar, la movilidad residencial por motivos de *mejora* también presenta algunas variaciones destacables en el último período analizado. Los cambios motivados por la mejora se inscriben en un marco más amplio de estrategias residenciales a través de las cuales los individuos con una visión del ciclo de vida a medio y largo plazo, contextualizado en un marco de oportunidades y de restricciones, realizan o no un cambio de vivienda. Las principales oportunidades se han de asociar a la consolidación laboral y profesional de las personas, que se traduce en un nivel de ingresos más elevado y que abre la posibilidad de mudarse a una vivienda mejor. Las principales restricciones derivan generalmente del mercado de la vivienda y del esfuerzo económico que han de hacer los hogares para efectuar su pago. En los últimos años, y como consecuencia del fuerte aumento de los precios de las viviendas, se observan ciertas modificaciones de las estrategias de la población que realiza cambios por *mejora*.

En la *Encuesta*, los motivos de mejora agrupan tres motivaciones: *mejorar la vivienda*, *mejorar el régimen de tenencia* y *mejorar el entorno*. Su evolución en los últimos años apunta, como se ha señalado, a que se han producido algunos cambios en el comportamiento residencial. Entre los más destacables habría dos: entre la población joven-adulta que ya había realizado su primer cambio de vivienda, es decir, que ya está emancipada, se observa un descenso de los cambios dirigidos a adquirirla en propiedad. También se observa una reducción en todas las edades de los cambios motivados por la mejora del *entorno*.

Una de las principales estrategias residenciales de la población está destinada a la adquisición de una vivienda

en propiedad, ya sea en el momento de formar un nuevo hogar o en momentos posteriores del ciclo vital. En los últimos años se observa que los movimientos de la población joven-adulta que tienen por objetivo principal la adquisición de una vivienda en propiedad han disminuido considerablemente, mientras que entre la población adulta se han mantenido relativamente estables.

Como ya se ha visto, entre la población de 25 a 34 años hay un porcentaje considerable de cambios de vivienda por motivos de *mejora* (uno de cada cinco en la franja 25-29, y uno de cada tres en la de 30-34). Si se analizan de una forma detallada a partir de la figura 2.7, se observa que entre ambos períodos se ha reducido, y bastante, la frecuencia de los cambios para *mejorar el régimen de tenencia*. Así, parece ser que las restricciones del mercado de la vivienda habrían tenido consecuencias en las pautas de movilidad residencial de la población joven-adulta, reduciendo los cambios que tienen como objetivo principal *la adquisición de una vivienda en propiedad*. Esta hipótesis se ve confirmada cuando se observan los datos de la figura 2.8. Mientras que en el año 2000 un 87,2% de la población de este grupo de edad que se mudó motivada por la mejora lo hizo a una vivienda en propiedad y tan sólo un 10,6% a una de alquiler, en el año 2006 estos porcentajes han pasado a un 75,2% y a un 24,8% respectivamente. Es decir, no tan sólo hay menos cambios para *mejorar el régimen de tenencia*, sino que entre los que se mudan para *mejorar* la vivienda hay más que continúan en una vivienda de alquiler y menos en una de propiedad.

En cambio, entre la población adulta, los cambios motivados por la mejora *del régimen* se han mantenido relativamente estables. Como se puede apreciar en la figura 2.7, entre la población de 35 a 39 años este porcentaje se ha mantenido alrededor del 16%, y en el grupo de 40 a 59 años se ha reducido ligeramente, si bien los porcentajes son todavía bastante importantes (de un 12,9%).

De todo esto puede deducirse que la adquisición de una vivienda en propiedad continúa siendo uno de los principales objetivos en los ciclos residenciales de la población, y que si las restricciones del mercado de la vivienda lo dificultan y no se puede conseguir mientras se es joven-adulto, se retarda hacia edades más avanzadas. No obstante, hay que tener presente que esta estrategia residencial tiene una fuerte componente cultural y que la evolución reciente de los precios de las viviendas y de las condiciones de financiación alejan de esta posibilidad cada vez más a un mayor número de ciudadanos. En este sentido, el repunte en el porcentaje de viviendas de alquiler favorece una mayor racionalidad global en el tipo de tenencia que nos aproxima tímidamente a la tendencia imperante en otros países de la Unión Europea.

Otro de los principales cambios que se observan en el ciclo residencial últimamente ha sido la reducción de la presencia que tienen los cambios de vivienda motivados por la mejora *del entorno*. Como se observa en la figura 2.7, esta motivación presenta la característica de ir aumentando a medida que se avanza en el ciclo vital. Con todo, la *mejora del entorno* es el elemento desencadenante menos frecuente entre los cambios motivados por la mejora en todos los grupos de edad. Como puede verse, se sitúa en los períodos como la tercera y última de las motivaciones, con un descenso relativo bastante importante entre los años 2000 y 2006, a excepción del grupo de 25 a 29, en el que hay un aumento pero en el que el peso sobre el total de las motivaciones es bastante reducido.

3. Los jóvenes y las personas mayores, dificultades y retos frente al mercado de la vivienda

A pesar del fuerte aumento de la movilidad residencial analizado en el apartado anterior, existe todo un conjunto de personas que tienen dificultades para satisfacer sus necesidades básicas de vivienda. Entre estos colectivos, por el volumen que representan, los más significativos son la población joven y las personas mayores. Los primeros se caracterizan por una baja tasa de emancipación derivada de condiciones socioeconómicas, de los patrones culturales y de la actual situación del mercado de la vivienda. La población de más de 65 años, por su parte, tiene unas demandas de condiciones de habitabilidad específicas, adaptadas a las necesidades de esta etapa vital para poder lograr un cierto grado de bienestar.

LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN JOVEN-ADULTA

En el apartado anterior ya se ha hablado sobre la movilidad residencial de los jóvenes como uno de los grupos de población que más cambia de vivienda debido, sobre todo, a que es la etapa del ciclo vital en la que se forman mayoritariamente nuevos hogares, pero también, a la falta de satisfacción con las primeras viviendas. En este apartado se profundiza en algunos de los aspectos relacionados con la vivienda que afectan a la población de 25 a 34 años (joven-adulta)¹⁵ separando a los que ya están emancipados, es decir, que viven fuera del hogar familiar de los que todavía no lo están. En primer lugar se estudian las características de las viviendas de aquella parte del colectivo que ya se ha emancipado: el régimen de tenencia, la superficie, la antigüedad y el nivel de satisfacción con la vivienda. A continuación el análisis se centra en los principales elementos que condicionan las pautas de emancipación, como son las restricciones

del mercado laboral y del mercado de la vivienda, el déficit de viviendas con algún tipo de protección y las pautas culturales.

• *Las viviendas de la población joven-adulta emancipada*

Los jóvenes de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona que están emancipados viven generalmente en viviendas ligeramente más pequeñas, más nuevas y con los mismos equipamientos que las del conjunto de la población. En general, no obstante, los jóvenes están más insatisfechos con su vivienda, principalmente por la falta de espacio. El régimen de tenencia predominante es la propiedad, aunque en unos porcentajes inferiores que los del conjunto de la población. A medida que nos alejamos de la ciudad central los pisos son más grandes, más nuevos y mayoritariamente en propiedad.

La población joven-adulta habita generalmente en viviendas de compra, aunque últimamente se ha producido un descenso de este **régimen de tenencia**. Como se puede ver en la figura 3.1, en la Región metropolitana, en el año 2000 un 85,3% de los jóvenes emancipados de 25 a 34 años habitaban en una vivienda de compra, y en 2006 este porcentaje se sitúa en un 72,2%, una evolución muy similar a la de la Provincia, donde han pasado de un 85,3% a un 72,5%. Así, en el año 2006, siete de cada diez jóvenes emancipados de entre 25 y 34 años habitan en viviendas de propiedad, una proporción 10 puntos por debajo de la del conjunto de la población.

Para completar el análisis, hay que señalar que es en Barcelona donde el porcentaje de viviendas de alquiler entre la población joven-adulta emancipada es más elevado (39,4%) y va disminuyendo a medida que nos alejamos de la ciudad central (22,5% en la Primera corona, 12,8% en la segunda). En general, y en todos los ámbitos, la gente joven vive más de alquiler que el conjunto de la población, si bien esta situación se da, sobre todo, en Barcelona y en la Primera corona, donde este porcentaje es superior para los jóvenes en 14 y 10,4 puntos, respectivamente. En el caso de la Segunda corona la diferencia es de tan sólo 3,8 puntos, y se sitúa en porcentajes similares a los del conjunto de la población (véase Anexo, tabla 3.1).

En relación con la **superficie de la vivienda**, como se puede ver en la figura 3.2, la mayor parte de la población emancipada de entre 25 y 34 años de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona vive en 2006 en viviendas que tienen entre 61 y 80 m² de superficie (41,3% y 39,8%, respectivamente). En general, las viviendas de los jóvenes-adultos son más pequeñas que las del conjunto de los ciudadanos. Así, como se ha visto en el apartado 1, la mitad de la población habita en viviendas de más

de 80 m², mientras que en el caso del grupo de 25 a 34 años, este porcentaje es aproximadamente del 40%. Ésta es una cuestión preocupante, ya que se generaliza una tipología de viviendas poco reutilizables y con dimensiones mínimas en lo que respecta a los estándares de habitabilidad.

Al analizar la evolución de la superficie de las viviendas de la población joven se observa que, a diferencia de lo que sucede para el conjunto de la población, ésta ha disminuido ligeramente en el último período. Como se puede ver en la figura 3.2, en la Región metropolitana y en la Provincia ha crecido la proporción de población de 25 a 34 años que habita en viviendas de menos de 60 m² en detrimento de las viviendas que tienen entre 60 y 100 m², mientras que el porcentaje que vive en viviendas de más de 100 m² se ha mantenido prácticamente igual. Una de las causas puede buscarse en el fuerte aumento de los precios de las viviendas que ha caracterizado los primeros años del siglo XXI, que habría provocado que una parte de este grupo de población no hubiese podido acceder a viviendas de mayores dimensiones, sobre todo en los ámbitos más centrales de la Región metropolitana. Esta última cuestión, avalada por las respectivas normativas urbanísticas, si se mantiene a medio plazo puede acabar por generar un parque de viviendas de reducidas dimensiones que empobrecerá el tejido residencial metropolitano.

En el análisis por ámbitos territoriales se constata que en la Segunda corona las viviendas de los jóvenes tienen más superficie que en Barcelona y en la Primera corona, una característica que también se constata para el conjunto de la población. Mientras que en estos dos últimos ámbitos aproximadamente un 70% de los jóvenes habita en viviendas de menos de 80 m², en la Segunda corona este porcentaje se sitúa 25 puntos por debajo, alrededor del 45%. Lógicamente, en las viviendas de más de 80 m² se da la situación contraria. Entre éstas destacan especialmente las diferencias en las viviendas de más de 100 m², ya que, mientras que en la Segunda corona más de un 20% de los jóvenes-adultos habita en viviendas de estas dimensiones, en Barcelona y en la Primera corona este porcentaje se reduce a la mitad (véase Anexo, tabla 3.2).

Otra de las características interesantes es la **antigüedad de la vivienda**. Una primera idea que se obtiene de los datos de la figura 3.3 es que hay más población joven-adulta que habita en viviendas construidas en las décadas de 1960 y 1970 (44,4% y 42,7% para la región metropolitana de Barcelona y la Provincia, respectivamente) que en viviendas más nuevas construidas después de 1980 (39% y 40,5%, respectivamente). Si se comparan estos valores con los del apartado 1, se observa que las

viviendas de los jóvenes-adultos son ligeramente más nuevas que las del resto de la población, aunque las diferencias no son especialmente significativas. Todo esto indica que una buena parte de las viviendas más recientes no ha sido ocupada por la población joven, sino por población adulta que cambia de vivienda para irse a una más nueva.

El análisis por coronas metropolitanas introduce matices importantes al argumento anterior, ya que se observa que esta situación se da sobre todo en Barcelona y en la Primera corona, y mucho menos en la segunda. En primer lugar, hay que tener presente que, en general y como sucede para el conjunto de la población, a medida que nos alejamos del centro metropolitano, las viviendas de la población joven-adulta son más nuevas. Lo más interesante, sin embargo, se observa al comparar los valores de estos dos colectivos. Así, en Barcelona hay prácticamente el mismo porcentaje de población joven-adulta viviendo en las viviendas más nuevas que si se considera el conjunto de la población (16,4% y 15,8%, respectivamente). En la Primera corona esta relación es cinco puntos favorable para la población joven (35,4% y 29,3%, respectivamente), y en la segunda ya lo es en 15 puntos (60,7% y 45,6%, respectivamente). Es decir, a medida que nos alejamos de Barcelona la población joven-adulta habita en viviendas más nuevas y, además, lo hace en unos porcentajes superiores al resto de la población. De todo ello puede deducirse que las viviendas más nuevas son más accesibles para la población joven cuanto más alejado se está del centro metropolitano.

En relación con los **inconvenientes de la vivienda**, en general los jóvenes están más insatisfechos con su vivienda que el conjunto de la población, y la falta de espacio es el principal motivo. Si bien alrededor del 40% del total de la población declara no tener ningún inconveniente con su vivienda, entre la población emancipada de 25 a 34 años este porcentaje se sitúa cerca del 30%. Tal como se observa en la figura 3.4, en la región metropolitana y en la provincia de Barcelona la falta de espacio aparece como el principal inconveniente, sobre un 18,5%¹⁶. Por lo tanto, hay una correspondencia entre la percepción sobre la falta de espacio y la situación real en relación con la superficie de la vivienda. En este sentido hay que tener presente que la dimensión reducida del espacio de las nuevas viviendas está propiciada por dos factores que con las condiciones actuales difícilmente pueden variar su tendencia. El primero se debe al aumento del precio por metro cuadrado, y el segundo a las normativas urbanísticas que están favoreciendo la construcción de pisos más pequeños. El caso de la Región metropolitana no es excepcional, dado que esta situación se está produciendo en los últimos años en las principales metrópolis europeas. El segundo inconveniente más

citado por los jóvenes es, como en el total de la población, la falta de ascensor (11,5%).

El análisis por coronas muestra que es en Barcelona donde el porcentaje de gente joven-adulta emancipada que encuentra en la falta de espacio el principal inconveniente de la vivienda es más elevado, con un 24,0%. En la Primera corona este porcentaje es del 19,3% y en la segunda del 14,4%. La falta de ascensor, segundo inconveniente más declarado, presenta los porcentajes más elevados en la Primera corona, con un 15,7% y la Segunda, con un 10,4%.

• Por qué unos se emancipan y otros no

Como se ha visto en el segundo apartado, las tasas de emancipación entre la población joven de la Región metropolitana y de la Provincia son bastante bajas. Entre la población más joven, la de 18 a 24 años, la baja tasa de emancipación (aproximadamente un 10%) es consecuencia principalmente del alargamiento de los estudios y del hecho de posponer la incorporación al mercado de trabajo. En los jóvenes de 25 a 34 años, con unas tasas de emancipación alrededor del 67%, en cambio, los motivos estarían relacionados con otros factores. Entre los principales destacan la situación laboral de una parte de este colectivo¹⁷, el esfuerzo económico necesario para hacer frente al pago de una vivienda, el déficit acumulado de viviendas con algún régimen de protección y la importancia del régimen de tenencia en propiedad en nuestra cultura.

La combinación de unos ingresos relativamente bajos con los elevados gastos que puede suponer el pago de una hipoteca o del alquiler llevan a entender el esfuerzo económico como una de las causas de la reducida tasa de emancipación. En 2006 el gasto mensual en vivienda más frecuente entre la población de 25 a 34 años se sitúa entre 301 y 600 euros. Esta cantidad es la que paga la mitad de la población joven-adulta de la Región metropolitana y de la Provincia. Por encima de estas cantidades hay aproximadamente una cuarta parte del colectivo que tiene sobre todo unos gastos de 601 a 900 euros mensuales. Por debajo se sitúa la otra cuarta parte, que tiene unos gastos inferiores a los 300 euros al mes, y entre éstos hay un 15% que no tiene ningún gasto (véase Anexo, tabla 3.5).

Al analizar los ingresos de la población joven-adulta a partir de la figura 3.5 se observa que alrededor de un 56% de los jóvenes están por debajo de los 1.050 euros al mes. Como consecuencia aparece un tipo de vivienda a menudo compartida en régimen de alquiler como primera opción de emancipación hasta la formación de una familia, lo que comporta de manera inmediata la tenencia de una primera vivienda (de compra o alquiler) de carácter transitorio en la que no se valora la calidad ni la posición urbana, sino que

su elección depende casi exclusivamente de cuestiones económicas. El porcentaje de jóvenes con ingresos por debajo de los 1.050 euros al mes es superior entre la población que todavía no vive en una vivienda propia, es decir, que no está emancipada (62,8%), que entre la que sí lo está (52,3%). De todo esto puede concluirse que los ingresos son uno de los elementos que condicionan la emancipación.

Otro de los elementos que explican las dificultades de acceso a la vivienda de la población joven es el déficit acumulado de viviendas con algún tipo de protección. El contexto descrito de evolución ascendente del esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda contrasta con la insuficiencia del parque residencial existente con algún régimen de protección o de tipo dotacional. Un déficit que desde el punto de vista de la oferta se originó a mediados de la década de 1990, cuando se entró en un período de reducción en su promoción. Solamente en los últimos años, diversos ayuntamientos metropolitanos han iniciado políticas específicas de viviendas dotacionales de alquiler para jóvenes. Unas políticas que se concretan en edificios con viviendas de reducidas dimensiones para uso temporal hasta que los jóvenes dispongan de las condiciones necesarias para acceder a una segunda vivienda.

Si bien el esfuerzo económico necesario per acceder a una vivienda y el déficit de viviendas con protección explican parte del retraso en la emancipación, también existen otras causas, como la falta de estabilidad laboral que sufre este colectivo y algunos factores de tipo cultural. Entre estos últimos destacaría la preferencia por la compra y la poca oferta de alquiler asociada. Aunque en los últimos años ha habido un aumento de la proporción de población joven-adulta que vive de alquiler, la compra continúa siendo el régimen mayoritario en la Región metropolitana y en la Provincia.

El hecho de comprar una vivienda implica en muchos casos la necesidad de ahorrar para poder pagar una entrada, y son muchos los jóvenes que, pese a encontrar trabajo, alargan la permanencia en casa de los padres para poder hacerlo. Además, tanto las políticas públicas, fundamentalmente las fiscales, como las entidades financieras han fomentado la compra de la vivienda. Sólo en los últimos años se han iniciado algunas políticas públicas de ayuda y fomento al alquiler destinadas tanto a los propietarios como a los arrendatarios, y se ha apostado por la promoción de viviendas de protección en este régimen, con especial énfasis en la ciudad de Barcelona. Por otro lado, la cultura de compra fuertemente arraigada en nuestro país ha provocado que la solidaridad familiar se dé en el caso de comprar un piso, pero no se plantea tan a menudo en el caso de estar de alquiler. Así, el hecho de ir de alquiler como paso

intermedio entre vivir en casa de los padres y comprarse un piso es muy poco frecuente en este grupo de edad y resulta especialmente difícil en el caso que se quiera vivir de forma independiente.

El régimen de propiedad también va asociado a una determinada composición del hogar. En la figura 3.6 se observa que los que viven en pareja, que son el grupo predominante, lo hacen mayoritariamente en viviendas de propiedad, mientras que cerca de la mitad del conjunto de los que viven en hogares unipersonales, monoparentales, hogares sin núcleo o en hogares de dos o más núcleos, agrupados en la categoría *otros*, habitan en viviendas de alquiler. Al aumentar el peso de las tipologías de hogares no tradicionales (unipersonales y sin núcleo) y de los monoparentales, se reduce la capacidad de compartir gastos, y, por lo tanto, este aumento incide en el aumento de la población con dificultad de acceso a la vivienda. Precisamente, una de las principales causas del crecimiento de las viviendas de alquiler en los primeros años del nuevo siglo habría sido la mayor presencia de estas últimas tipologías de hogares (véase Anexo, tabla 3.8).

Otro elemento relacionado con las pautas culturales tiene que ver con la percepción que la población joven tiene sobre la emancipación y que en los últimos años ha ido variando. Este cambio puede observarse a partir de la evolución del motivo por el cual la población de 25 a 34 años tiene previsto emanciparse. Como se observa en la figura 3.7, mientras que en 1995 la mayoría de la gente respondía que tenía previsto cambiar de vivienda para «irse a vivir en pareja», esta situación se ha invertido, y en 2006 la mayoría de jóvenes responde que el motivo es «independizarse». Algunas de las causas que han podido provocar este cambio de percepción son la importancia de la independencia y unas pautas menos ligadas a la formación de una pareja en la sociedad actual.

LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS MAYORES

La población de más de 65 años tiene unas necesidades especiales relativas a las condiciones sanitarias y asistenciales, generadas por el progresivo envejecimiento, y por unas circunstancias socioeconómicas que la diferencian del resto de población y que pueden afectar la capacidad de satisfacer sus necesidades básicas de vivienda. Así, en este apartado se describen, en primer lugar, las características de las viviendas en las que habitan las personas mayores y las preferencias e inconvenientes que encuentran en su espacio vital de residencia. Además, se ofrecen los rasgos socioeconómicos de este colectivo en términos de ingresos y de régimen de tenencia de la vivienda, dos elementos que ayudan a entender las condiciones en las que vive este colectivo.

• Las viviendas de las personas mayores

Si bien las viviendas de las personas mayores tendrían que disponer de una serie de equipamientos y espacios relativos a la salud, la movilidad, las instalaciones, etc., adecuados a las condiciones físicas propias de la edad, a menudo se encuentran en situaciones más precarias derivadas de la antigüedad de la vivienda y de la falta de recursos para introducir mejoras.

En relación con la **antigüedad de la vivienda**, más de un tercio de la población de 65 años y más de la Región metropolitana y de la Provincia habita en viviendas muy antiguas, construidas antes de 1960, tal como se representa en la figura 3.8. Alrededor de un 48% fueron construidas entre 1960 y 1980, y solamente un 13,5% fueron edificadas después de 1980. En general, el hecho de que las personas mayores habiten mayoritariamente en viviendas construidas con anterioridad a la década de 1980 se ha de relacionar con la reducida movilidad residencial que ha caracterizado a las generaciones que ahora tienen 65 años y más.

El análisis por coronas muestra que es en Barcelona donde más personas mayores habitan en viviendas construidas antes de la década de 1960, con un porcentaje del 51,5%. En la Primera corona, en cambio, es donde más habitan en viviendas de las décadas de 1960 y de 1970, en concreto un 63,6%, coincidiendo con el período en el que una gran parte de esta población llegó a la Región metropolitana. Por otro lado, es en la Segunda corona metropolitana y en el resto de la provincia de Barcelona donde hay un porcentaje más elevado de este colectivo que habita en viviendas relativamente nuevas, un 21,8% y un 17,0%, respectivamente, frente al 7,7% o al 12,4% de Barcelona y la Primera corona, respectivamente.

La antigüedad de las viviendas implica, en muchos casos un deterioro de las condiciones de habitabilidad y una falta de **equipamientos y espacios** adecuados para la edad de sus habitantes. Según los datos de la *Encuesta*, el porcentaje de personas mayores que en 2006 habita en viviendas con ascensor, agua caliente, calefacción y aire acondicionado es ligeramente inferior en este segmento de población que en el resto. Tal como muestra la figura 3.9, cerca de un 2% de las viviendas de la Región metropolitana donde viven las personas de 65 años y más no disponen de agua caliente o váter dentro de casa, y alrededor del 50% no tienen calefacción ni y/o ascensor. Los porcentajes son similares para toda la Provincia, aunque se observa una mayor presencia de viviendas equipadas con calefacción (un 85,4%) en las comarcas no metropolitanas debido sobre todo a que son más nuevas y a que la temperatura en invierno es más baja de media. Es en la Primera corona,

en cambio, donde más personas mayores habitan en viviendas sin calefacción, ya que tan sólo un 45,6% dispone de ella (véase datos por ámbitos en el Anexo, tabla 3.11).

En relación con la **superficie de la vivienda**, las personas mayores de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona habitan en viviendas que son más pequeñas que las del conjunto de la población, si bien existen diferencias entre ámbitos. Tal como se puede ver en la figura 3.10, mientras que en 2006 un 49,0% de los habitantes de la Región metropolitana vive en pisos con superficies inferiores a los 80 m², este porcentaje para la gente mayor es de un 56,3%. Los mismos porcentajes para la provincia de Barcelona son de un 46,3% y un 52,9% respectivamente. El grupo más numeroso en los dos ámbitos es el de la población que habita en viviendas que tienen entre 61 y 80 m², con cerca de un 40% en ambos casos.

Al analizar estos datos por ámbitos se observa que la distribución de las superficies es similar a la que ya existía para el conjunto de la población, es decir, hay una proporción muy superior de viviendas de menos de 80 m² en Barcelona y en la Primera corona que en el resto de ámbitos. Es en Barcelona donde existen menos diferencias entre la superficie de las viviendas en las que viven las personas mayores y las de la población en general, mientras que en la Primera corona estas diferencias se intensifican. Como sucede para el conjunto de la población, es en la Primera corona donde una mayor proporción de gente vive en pisos de menos de 60 m², con un porcentaje que se sitúa en un 27,5%, mientras que estos porcentajes para Barcelona están alrededor de un 18%, y para el resto de ámbitos por debajo del 7%.

En cuanto al **régimen de tenencia**, como se observa en la figura 3.11, la situación más habitual de las personas mayores es estar viviendo en una vivienda de propiedad, con unos porcentajes muy cercanos a los del resto de la población, que en el año 2006 se sitúan alrededor del 82% para la Región metropolitana y para la provincia de Barcelona. Por ámbitos, la situación de la gente de 65 años y más también es prácticamente igual que la del conjunto de los ciudadanos. Así, en Barcelona es donde hay más personas mayores que viven de alquiler (un 22%), mientras que en el resto del territorio estos valores son mucho más bajos, de un 8% en la Primera corona, de un 7,5% en la segunda y de un 11,2% en el resto de la Provincia.

En general, la población de 65 años y más que vive de alquiler es la que reside en viviendas más antiguas. Como se puede ver en la figura 3.12, la gran mayoría de las viviendas en propiedad de este colectivo fueron construidas a partir de la década de 1960 (alrededor del 67%), mientras que la mayoría de viviendas de alquiler fueron

construidas con anterioridad (74,5%). También se observa que las condiciones de habitabilidad son peores entre las personas mayores que viven en una vivienda de alquiler. A modo de ejemplo, el 6% de la población de este grupo de edad que vive en régimen de alquiler no dispone de agua caliente en la vivienda, un porcentaje que en el caso de la vivienda en propiedad es del 1,2%. Esta situación se explica, por un lado, por el hecho de que los que viven de alquiler ocupan viviendas más antiguas, y por otro lado, porque en estas viviendas se llevan a cabo menos reformas e inversiones (véase Anexo, tabla 3.15).

En relación con la **satisfacción con la vivienda**, aunque las condiciones son ligeramente peores si las comparamos con las del conjunto de la población, hay una mayor proporción de personas mayores que no encuentra ningún inconveniente, seguramente por la mayor capacidad para conformarse y adaptarse. Como se puede ver en la figura 3.13, entre los inconvenientes más señalados en la Región metropolitana y en la Provincia destacan los relacionados con la accesibilidad y con las incomodidades por falta de equipamientos o de espacio. Así, alrededor de un 13,0% de la población de 65 años y más considera que la falta de ascensor en el inmueble es el principal inconveniente, y un 6,2% piensa que lo son la humedad y el frío debidos a la falta de calefacción. Si observamos los datos para el conjunto de ciudadanos, este último inconveniente se sitúa en sexta posición; por lo tanto, la humedad y el frío es un aspecto que sufren especialmente las personas mayores. La falta de espacio, con un 5,0%, es el siguiente inconveniente más apuntado. El análisis por coronas muestra que es en la Segunda corona donde las personas mayores se encuentran más satisfechas con su vivienda y en la primera donde más inconvenientes encuentran (véase Anexo, tabla 3.16).

• Características socioeconómicas de las personas mayores

La población de 65 años y más de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona presenta unas características específicas en relación con el nivel de ingresos que condiciona su situación ante la vivienda. La mayoría vive de forma independiente y únicamente con los ingresos que les proporcionan las pensiones, por lo tanto, frecuentemente no disponen de recursos suficientes para afrontar gastos importantes destinados a la vivienda.

En el año 2006, el 91,3% de la población de 65 años y más de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona vive de forma independiente, es decir, es el cabeza de familia o pareja/cónyuge del cabeza de familia. En el grupo de edad de 65 a 74 años la tasa de independencia está cinco puntos por

encima, mientras que entre los de más de 75 años ya hay más personas mayores dependientes de otras personas con las cuales comparten la vivienda. En los últimos 11 años, en la región metropolitana y en la provincia de Barcelona la población de 65 años y más que vive de forma independiente se ha estabilizado alrededor de un 90% (véase Anexo, tabla 3.17). Esta autonomía residencial, que en la mayoría de los casos también es económica, es un hecho muy valorado por las personas mayores, pero al mismo tiempo comporta una situación de riesgo ante posibles cambios, tanto económicos como de salud.

La principal fuente de ingresos de la población de 65 años y más de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona es algún tipo de pensión o subvención, con un porcentaje que se sitúa alrededor del 85%. Los ingresos de prácticamente dos tercios de la población mayor provienen de las pensiones de jubilación, cerca de un 15% de las pensiones de viudedad y un 2,7% de pensiones de invalidez. Alrededor de un 12% de este sector de población no tiene ningún ingreso. Si se comparan los datos de 2006 con los de los dos períodos anteriores puede comprobarse que, si bien la naturaleza de las pensiones puede haber variado, éstas han sido el principal ingreso de las personas mayores en los tres períodos analizados (véase Anexo, tabla 3.18).

El origen de los ingresos condiciona la cuantía, y éstos resultan ser más bajos que los del resto de la población. En la figura 3.14 se observa que el grupo más numeroso es el que tiene unos ingresos inferiores a los 450 euros mensuales, con un porcentaje que se sitúa alrededor de un 37%, y que incluye a los que no cuentan con ningún tipo de ingresos. Alrededor de un tercio de las personas mayores vive con unos ingresos mensuales que van de los 451 a 750 euros, y solamente un 14,0% tiene ingresos superiores a los 1.050 euros al mes.

Junto con la incidencia de la pobreza relativa entre las personas mayores hay que tener presente que el régimen de tenencia de la vivienda condiciona el esfuerzo económico por pago de la vivienda. Ya hemos visto que el régimen más habitual de las personas mayores de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona es la propiedad. En relación con el gasto económico derivado del pago de la vivienda, en 2006, si bien alrededor de un 6% todavía tiene que acabar de pagarla, cerca de tres cuartas partes de la población ya dispone de una vivienda de propiedad totalmente pagada. Por lo tanto, en la mayoría de los casos, el pago de la vivienda no supone una carga económica en esta etapa de la vida. Del resto, alrededor de un 13,5% vive de alquiler y, por lo tanto, ha de hacer frente a pagos mensuales por este concepto. Un tercio de los alquileres corresponden a contratos indefinidos, mayoritariamente

de renta antigua con cuotas mensuales inferiores a los 200 euros. Pese a ello, alrededor de un 35% de la población que está de alquiler ha de asumir cargas económicas que van desde los 201 a los 600 euros mensuales, cantidad muy elevada si se compara con los ingresos con los que cuenta (véase Anexo, tabla 3.20).

Otro elemento que tener en cuenta es que, en general, las personas mayores que viven de alquiler tienen unos ingresos inferiores a los de los que tienen una vivienda en propiedad. En la figura 3.15 se observa que entre las personas mayores el porcentaje con ingresos de menos de 450 euros es ligeramente más elevado. Además, hay más personas mayores que cuentan con rentas superiores a los 750 euros entre las que tienen una vivienda de propiedad. Así, puede concluirse que las personas de 65 años y más que viven de alquiler tienen unas condiciones económicas ligeramente peores que las que viven en una vivienda de propiedad. A esto hay que añadir la imposibilidad de poder utilizar la vivienda como valor de cambio para mejorar las condiciones de vida. En los últimos años algunos ayuntamientos han iniciado la promoción de viviendas de alquiler con servicios para las personas mayores que presentan mayor vulnerabilidad. Unas políticas que tendrán que reforzarse en el futuro, ya que sin lugar a dudas se trata éste de uno de los colectivos que necesitan una mayor asistencia por parte de las administraciones.

• Las personas mayores y el barrio de residencia

Entre las personas mayores, junto con los elementos relacionados con la vivienda, hay algunos servicios y espacios públicos que se pueden considerar básicos para la satisfacción de sus necesidades vitales. Además, dadas las características específicas de movilidad de este colectivo, estos servicios se sitúan en su entorno más inmediato, el barrio. El conocimiento del nivel de satisfacción con el barrio y de las principales ventajas e inconvenientes que encuentran permite orientar las políticas públicas dirigidas a las personas mayores.

Un primer dato que nos sitúa en estas coordenadas se obtiene preguntando a las personas mayores cuál es su lugar deseado para vivir. Como se puede ver en la figura 3.16, aproximadamente tres cuartas partes de las personas mayores de la región metropolitana y de la provincia de Barcelona responden «en el mismo barrio», lo cual puede interpretarse como que están satisfechas de vivir en ese lugar. La preferencia de vivir en el mismo barrio se intensifica con la edad, con unos valores que llegan al 81% en el caso de la población de 75 años y más. Si analizamos los datos por ámbitos, se observa que es en la ciudad de Barcelona donde más personas mayores desean vivir en su mismo barrio de residencia (80,1%), seguido de la Segunda corona y

del resto de la Provincia (75,4% y 75,9%, respectivamente). En la Primera corona es donde este valor es más bajo (64,2%).

En relación con la opinión sobre el entorno de residencia, más del 95% de las personas mayores encuentra algún aspecto positivo de vivir a su barrio de residencia. La tranquilidad, la proximidad y la accesibilidad a los servicios y a los establecimientos comerciales, así como la posibilidad de mantener las relaciones sociales próximas son los principales aspectos positivos. Así, en la Región metropolitana y en la Provincia destacan como puntos fuertes más declarados la tranquilidad (34,5%), las relaciones personales y conocer a la gente del entorno (16,1%), que hay de todo (14,8%) y la calidad de vida en general (11,0%). En relación con los aspectos positivos, en Barcelona, al contrario que en el resto de la Región metropolitana, el buen servicio de transporte aparece como el sexto aspecto positivo, con un 8,3% de respuesta (véase Anexo, tabla 3.23).

En relación con los aspectos negativos, hay que señalar que más de un tercio de las personas mayores de la Región metropolitana y de la Provincia no encuentra ningún inconveniente en vivir en su barrio de residencia. Esta percepción es más común en la Segunda corona, donde hay más población de 65 años y más que no encuentra ningún aspecto negativo (45%), mientras que en el resto del territorio los porcentajes se sitúan entre el 20% y el 30%. Para el conjunto del territorio, los que encuentran aspectos negativos destacan, por orden de importancia, la inseguridad ciudadana (10,5%), la contaminación acústica (8%), la suciedad (7%), la congestión de tráfico (6%) y que hay demasiada inmigración (4%) (véase Anexo, tabla 3.24).

4. Cuando los cambios de residencia implican cambios de municipio

Una de las principales conclusiones que se han podido extraer del apartado 2 es que la población de la Provincia que cambia de vivienda lo hace sobre todo por motivos relacionados con el ciclo familiar o por mejorar la vivienda, y que en muy pocas ocasiones lo hace por motivos laborales. Estos cambios no se encuentran, no obstante, circunscritos a los límites municipales y se observa, ya desde mediados de la década de 1980, una tendencia hacia la integración del mercado de la vivienda a escala metropolitana, que cada vez más se configura como una única realidad. Como resultado de estos cambios de municipio se ha estado produciendo una redistribución de la población en el interior de la Región metropolitana con unos flujos predominantes que van desde los ámbitos más centrales hacia los más periféricos, y de los municipios más grandes hacia los más pequeños. Desde finales del siglo pasado, a estas

migraciones intermunicipales internas se ha añadido la llegada de población extranjera, que ha dado inicio a una nueva fase en la cual se combinan un aumento continuado de las migraciones internas relacionadas con el mercado de la vivienda con migraciones internacionales por motivos de trabajo.

En este apartado se analizan, a partir de los movimientos migratorios condicionados por el mercado de la vivienda metropolitano, las principales tendencias en la distribución de la población. En primer lugar se estudia la evolución de las migraciones protagonizadas por los inmigrantes desde el punto de vista del destino de éstas dentro de los ámbitos de estudio. Por último, a modo de conclusiones, se describirán las principales tendencias en la distribución de la población que se derivan de los movimientos migratorios.

LAS MIGRACIONES INTERMUNICIPALES INTERNAS

Como se ha visto en el apartado 2, una de cada cinco personas que viven en 2006 en la Provincia ha llegado a la vivienda actual en los primeros años del nuevo siglo, y entre esta población un 87% ya vivía en la Provincia. Una parte de los cambios de vivienda significa también un cambio de municipio, que también presenta una tendencia al aumento a lo largo de los tres períodos analizados. Estos cambios de municipio, además de analizarlos como migraciones intermunicipales, se interpretan como flujos de entrada y de salida entre las diferentes coronas metropolitanas y entre municipios de diferentes tamaños.

• *Cambiar de municipio*

La población que aprovecha el cambio de vivienda para marcharse del municipio en el que había vivido hasta entonces ha aumentado en los últimos años, pasando de representar en la primera mitad de la década de 1990 un 25% sobre el total de cambios de vivienda a un 38% en los primeros años del nuevo siglo. Es decir, cuatro de cada diez habitantes de la provincia de Barcelona han cambiado de vivienda y de municipio en el último período.

Esta evolución para el conjunto del territorio presenta diferencias en cada uno de los cuatro ámbitos. Como se observa en la figura 4.1, el aumento se ha producido con especial intensidad en la primera y en la Segunda corona, mientras que en Barcelona los valores se han mantenido estables, con un ligero aumento en el último período. Es decir, durante los últimos 16 años, de los barceloneses que han decidido cambiar de vivienda, alrededor de un 30% también ha cambiado de

municipio, o si se quiere ver al contrario, la autocontención residencial de la ciudad de Barcelona se ha mantenido relativamente constante, alrededor de un 70%. En la Primera corona los cambios de municipio han continuado creciendo de una forma considerable desde comienzos de la década de 1990, y en el último período casi una de cada dos personas que cambian de vivienda también lo hace de municipio. En la Segunda corona estos cambios afectaban hace 16 años a menos del 20% de la población que cambiaba de vivienda, cuando en la actualidad el porcentaje se acerca al 40%. De esta evolución se deduce que actualmente la ciudad de Barcelona es el espacio metropolitano donde la autocontención residencial es más elevada. Como conclusión podría decirse que, cuanto más conformada está la ciudad, mayor es el grado de permanencia de la población, mientras que en las zonas suburbanas se genera una mayor movilidad. Esto nos induce a pensar que el desarrollo de las ciudades metropolitanas debería tender hacia espacios densos con infraestructuras y servicios que, a la vez que liberarían territorio natural, generarían lugares de nueva residencia valorados por sus residentes.

• *Migraciones entre ámbitos*

Los cambios de municipio también originan, en algunos casos, un cambio entre los cuatro ámbitos territoriales considerados. Como se puede ver en la figura 4.2, aquellos cambios de municipio que también han significado un cambio de ámbito han pasado de representar un 47,7% en los últimos cinco años de la década de 1990 a un 54,4% en el último período.

Si se consideran los que suponen un cambio de ámbito, es decir, si nos centramos en este poco más de la mitad de los cambios de municipio, el reparto del total de entradas y de salidas entre los distintos territorios metropolitanos da una redistribución interesante de la población metropolitana y provincial. Una redistribución que, como ya se comentaba en ediciones anteriores de la *Encuesta*¹⁰, muestra cómo las salidas son más importantes que las llegadas a medida que nos aproximamos al centro de la metrópoli. De todas maneras, y aunque ésta sea, sin lugar a dudas, la tendencia general, se pueden observar algunos cambios de matices que pueden ser interesantes no tanto por el volumen que representan, sino por el cambio de tendencia que pueden significar si se confirman en ediciones posteriores.

La figura 4.3 muestra cómo, en Barcelona, donde la población que se marchaba hacia otros ámbitos representaba en la segunda mitad de la década de 1990 un poco más del 60% de todas las salidas de ámbito originadas en la Provincia, este porcentaje ha caído 10 puntos, y actualmente está alrededor del 50%. En cambio, del total de población que entra

desde cualquier ámbito, Barcelona recoge un 15%, lo que supone un aumento en 3 puntos. Un aumento moderado, pero que combinado con el descenso de las salidas arroja una diferencia negativa que se ha reducido en 15 puntos. En la Primera corona se han incrementado las migraciones en los dos sentidos, con una intensidad superior en el caso de las salidas, que se acercan cada vez más a los valores de Barcelona. Así, se observan signos de madurez que antes sólo se habían encontrado en la capital catalana. El diferencial negativo resultante aumenta ligeramente, aunque se mantiene en unos valores bajos. En contraste con los dos ámbitos anteriores, la Segunda corona presenta un saldo relativo positivo, aunque disminuye 25 puntos, sobre todo por el importante descenso de la población que llega de otros ámbitos, que pasa de representar casi un 60% sobre el total de llegadas a poco más del 40%. El resto de la Provincia, con un saldo relativo próximo al 10%, se incorpora de lleno a los procesos de descentralización que hasta ahora se habían circunscrito a la Región metropolitana, y lo hace tanto por el aumento de las entradas, que pasan de un 3,5% a un 10%, como por el descenso de las salidas, que pasan de unos valores alrededor del 5% a ser prácticamente residuales.

De todo ello puede deducirse, a partir de la distribución de las migraciones internas que suponen una entrada o una salida a uno de los cuatro ámbitos a la provincia de Barcelona, que continúan los procesos de descentralización, pero que éstos habrían entrado en una nueva fase caracterizada por la tendencia a la desaceleración de las salidas de Barcelona, que aumentan en la Primera corona, por la moderación de las entradas en la segunda corona y por la expansión hacia el resto de la Provincia.

• *Migraciones entre municipios de diferente tamaño*

Otro de los principales elementos que caracterizan las migraciones internas es la tendencia de una gran parte de la población a mudarse a un municipio de tamaño diferente al de origen. Una situación que se ha dado en los dos períodos analizados en más de un 80% de los casos. En términos generales, estas migraciones mantienen la tendencia a ir de las ciudades más grandes hacia las más pequeñas. Aunque, más allá de Barcelona, se observan cambios importantes en la distribución de los flujos de entrada y de salida que tienden a igualarse entre los municipios de diferente tamaño.

Según se observa en la figura 4.4, en los municipios grandes (de 100.000 a 999.999 habitantes), en los últimos años las entradas han aumentado en casi siete puntos, mientras que las salidas han caído cinco puntos, dando como resultado una diferencia, todavía negativa, de -2,8%,

muy por debajo sin embargo del -14,6% de la segunda mitad de la década de 1990. En las poblaciones medianas-grandes (entre 50.000 y 99.999 habitantes), donde el diferencial ya es positivo, han aumentado tanto las entradas como las salidas, aunque estas últimas lo han hecho con una intensidad superior, lo que da como resultado una moderación del saldo relativo. En los municipios medianos-pequeños (entre 10.000 y 49.999 habitantes), el descenso de las entradas ha sido bastante importante, mientras que las salidas se han mantenido estables. Como resultado de esta evolución, la diferencia positiva, que en el período 1996-2000 era la más alta de todos los ámbitos, se ha moderado notablemente y ha pasado de un 21,7% a un 7,3%. Por último, en los municipios pequeños (de menos de 10.000 habitantes), se ha combinado un ligero aumento de las salidas con el mantenimiento de las entradas, y consecuentemente el saldo relativo se ha reducido en 2 puntos, y ha pasado de un 16% a un 14%.

De todo esto puede deducirse que las migraciones intermunicipales mantienen unos flujos predominantes que van de los municipios grandes hacia los pequeños, aunque estas migraciones no parecen tener un origen y un destino tan definido como en épocas anteriores, cuando los emisores eran los municipios grandes y los receptores los pequeños, y, cada vez más, todo tipo de municipios es a la vez receptor y emisor de población. Esta tendencia respecto a períodos anteriores se debe a que cada vez existe una mayor homogeneidad territorial entre los municipios que conforman la RMB, lo que certifica una mayor calidad de vida y, por lo tanto, el cambio de municipio se produce más por una posibilidad de elección de los ciudadanos que por el descontento con la situación inicial de residencia.

LA POBLACIÓN RECIÉN LLEGADA

Desde finales de la década de 1990, ha aumentado de una forma bastante significativa la población inmigrante en la provincia de Barcelona, procedente tanto del resto de Cataluña como del Estado o de la Unión Europea de los 15, o, sobre todo, del resto del mundo.

Del conjunto de la población inmigrante en los primeros años del siglo XXI, la ciudad de Barcelona ha sido el principal ámbito receptor, y, en segundo lugar, el resto de la Región metropolitana, con la excepción de los municipios pequeños, a los que la población inmigrante ha llegado en menor escala. En las comarcas no metropolitanas también se observa una atracción más débil. Como muestran las figuras 4.5 y 4.6, el 40,7% de la población inmigrante en el último período se concentra en la ciudad de Barcelona, un 22,6% en la Primera corona, un 30,6% en la segunda y un 6,1% en el resto de la Provincia. Si se

analizan los datos según el tamaño de los municipios, se observa una polarización en los destinos de la población inmigrada, ya que mientras que en la capital catalana se localizan, como se ha señalado, un 40,7% de los inmigrantes, los municipios más pequeños (de menos de 10.000 habitantes) atraen solamente a un 7,4%. Entre el resto de municipios se observa una distribución bastante homogénea. Así, el grupo de municipios grandes, el de los medianos-grandes, y el de los medianos-pequeños son el destino de aproximadamente un 17% de la población inmigrante cada uno.

De todo esto puede concluirse que el comportamiento residencial de la población inmigrante ha sido bastante diferente del de la población que ya vivía en la Provincia, y en algunos casos incluso ha sido contrario. Estas contradicciones se observan especialmente en la ciudad de Barcelona, que continúa presentando un saldo negativo importante en los movimientos internos, pero que al mismo tiempo es el principal ámbito receptor de inmigrantes. En los municipios pequeños se da la misma situación, pero los flujos son los contrarios, ya que presentan los diferenciales positivos más elevados y son donde se localiza un porcentaje menor de inmigración reciente.

El comportamiento de los nuevos residentes tiene sus propias reglas, ya que, en un primer momento, lo que se busca es una residencia de acogida en la que no es importante la calidad, sino la capacidad de alojamiento, a la vez que también se busca un entorno social denso y compartido. En este primer episodio el régimen de tenencia de la vivienda es el alquiler. A medio plazo se produce un efecto de redistribución de esta población inmigrante hacia la RMB, a menudo buscando una vivienda de compra próxima al lugar de trabajo.

PRINCIPALES TENDENCIAS EN LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

La combinación de los flujos de las migraciones internas y las llegadas de población de fuera de la Provincia expuestas hasta ahora en este apartado permiten interpretar las principales tendencias en la evolución del poblamiento en la provincia de Barcelona. Unas primeras consideraciones generales son que, con la llegada de la nueva inmigración se ha producido un aumento de la población en casi todas partes, en unos casos porque ha compensado las pérdidas de población por migraciones internas y en otros porque se ha sumado a la población ganada.

Si se analiza la evolución del poblamiento por ámbitos, en los últimos años tenemos que, en Barcelona, aunque se ha reducido el diferencial negativo entre las entradas y las salidas de población residente, el saldo relativo resultante continúa presentando unos valores bastante negativos. Con la llegada de la nueva inmigración se

ha mantenido el volumen de población de la ciudad estable. En la Primera corona, el ligero aumento en la pérdida de habitantes por migraciones internas se ha visto compensado con creces con la llegada de población de fuera de la Provincia, lo que ha traído como resultado un crecimiento de la población. En la Segunda corona, el mantenimiento de un diferencial de migraciones internas bastante elevado, combinado con la llegada de población inmigrante, se ha traducido en un incremento de habitantes muy importante. En el resto de la Provincia, el fuerte aumento del saldo positivo por movimientos interiores y las entradas de otros lugares ha hecho que los residentes en el ámbito aumentasen considerablemente.

Si se analizan los municipios según el tamaño municipal, en los grandes la importante reducción del diferencial negativo de las migraciones internas combinado con la llegada de población de fuera de la Provincia ha dado como resultado un aumento de la población, y ha revertido así la pérdida del período anterior. En los municipios medianos-grandes, la ligera caída del saldo positivo por migraciones internas se ha compensado con la llegada de población de fuera de la Provincia, con lo que se ha mantenido en ellos un crecimiento importante. En los municipios medianos-pequeños, la reducción del diferencial positivo por migraciones internas se ha compensado con los recién llegados, dando como resultado un crecimiento todavía bastante considerable. Por último, en los municipios pequeños, al saldo positivo por migraciones internas se le ha añadido la llegada de inmigración, que se ha traducido en un crecimiento de población muy notable.

En resumen, se observa que la tendencia a la descentralización y a la dispersión de la población presenta signos de haber entrado en una fase caracterizada por la extensión hacia el resto de la Provincia, por la desaceleración de algunos de los flujos predominantes en el interior de las siete comarcas metropolitanas (los de salida de Barcelona, y los de entrada en la Segunda corona y en los municipios medianos-pequeños), y por el aumento de las salidas de la Primera corona. La combinación de estos procesos con la llegada de la nueva inmigración ha dado como resultado que las partes del territorio que perdían más población moderen la pérdida y, en algunos casos, incluso reviertan la tendencia. Mientras que en los lugares en los que se ganaba población por migraciones internas, la población recién llegada ha incidido, con diferentes intensidades, en un mayor aumento.

Resumen y conclusiones

En el artículo que aquí concluye se han analizado los principales elementos relacionados con la vivienda y la movilidad

residencial a partir de la información que nos aporta la *Encuesta sobre condiciones de vida y hábitos de la población*. A pesar de que Papers 46 está dedicado a los primeros resultados de la *Encuesta* del año 2006, la información que se analiza parte de las tres últimas ediciones (1995, 2000 y 2006), lo que permite dar una amplia perspectiva de la evolución del mercado de la vivienda en la región metropolitana de Barcelona y en sus tres ámbitos internos, Barcelona, la primera y la Segunda corona. También se hace referencia a toda la Provincia, aunque para este ámbito comienza en el año 2000.

La información que estos primeros datos aportan es importante en la medida que permiten un análisis diacrónico a lo largo de más de una década no solamente de las características de la vivienda, sino también de la relación existente entre éstas y el perfil de la población según la edad, ingresos, etc. Además, los datos tienen también un referente territorial enmarcado en el ámbito metropolitano, diferenciándose en ello las tres realidades internas, que es la escala real del mercado de la vivienda. Unas coordenadas temporales y espaciales óptimas para desarrollar el análisis de uno de los temas más relevantes y a la vez más complejos de nuestra realidad cotidiana que tiene múltiples perspectivas y que forma parte del eje central de las políticas públicas recientes.

El artículo comienza con la descripción de las características más relevantes de la vivienda principal y también de las secundarias. En el segundo apartado, para aproximarse a la demanda de viviendas, se ha analizado la evolución reciente de la población que cambia de vivienda. Después se ha profundizado en dos de los colectivos con más dificultades para satisfacer las necesidades de vivienda: la población joven y la gente mayor. Finalmente se han analizado los cambios de municipio de la población en relación con la movilidad residencial.

El **primer apartado** comienza con el régimen de tenencia de las viviendas principales. La propiedad es mayoritaria en la Provincia, que en ninguna edición de la *Encuesta* ni en ningún ámbito territorial se ha situado por debajo del 70%, con la excepción de Barcelona en el año 1995, que llegó al 67%. En los primeros años del siglo XXI, como consecuencia principalmente del aumento de los precios de la vivienda, el porcentaje de población que vive en régimen de propiedad y de alquiler se ha estabilizado tras un largo período en el que el primero había aumentado en detrimento del segundo. Esta dinámica se ha producido en el conjunto de la Provincia y en todos los ámbitos territoriales que la componen, aunque con intensidades diferentes. En Barcelona, donde en el año 2006 una cuarta parte de la población vive en régimen de alquiler, y en las ciudades del continuo urbano se observa un descenso

ligeramente más acusado de la propiedad y un mayor incremento de los alquileres. En cambio, a medida que nos alejamos del centro metropolitano esta evolución es más moderada.

Si bien la población que habita en una vivienda de propiedad se ha estabilizado, ha aumentado el porcentaje de la que todavía está pagando la vivienda, lo que sumado a los que viven de alquiler da como resultado un fuerte aumento de los ciudadanos que tienen gastos mensuales originados por la vivienda: la mitad de la población en 2006 frente a un tercio en 2000. El efecto de la larga amortización de las hipotecas y del elevado precio de la vivienda en general (compra y alquiler) está dejando a una parte importante de la población en una situación de deuda sostenida y con una capacidad de ahorro casi nula.

En relación con la superficie de las viviendas, en Barcelona y en la Primera corona la población vive, en general, en viviendas más pequeñas que en la Segunda corona y en el resto de la Provincia. En estos dos primeros ámbitos la superficie más frecuente se sitúa entre los 61 y 80 m² (38% y 43%, respectivamente), mientras que en los dos últimos predominan las viviendas de más de 100 m² (38% y 47%, respectivamente). En el último período el tamaño de las viviendas ha aumentado en todos los ámbitos territoriales de referencia menos en la capital catalana. La tendencia al crecimiento de la superficie viene dándose a lo largo de los últimos años, y es más intensa en los ámbitos menos densos y a la vez más alejados del centro metropolitano. En la ciudad de Barcelona la reducción de la superficie en el último período se ha de relacionar principalmente con la modificación de las Normas urbanísticas del Plan General Metropolitano para adaptar la superficie a las nuevas tipologías residenciales. No obstante, parece que el resultado ha sido la construcción de viviendas convencionales pero más pequeñas. Así, pese a que se ha producido una desaceleración en la subida del precio por unidad de vivienda, el precio por metro cuadrado ha continuado creciendo de forma significativa.

Otra de las características analizadas ha sido la antigüedad de las viviendas. En el año 2006 aproximadamente la mitad de la población habita en viviendas construidas en los años sesenta y setenta del siglo XX, casi una tercera parte en viviendas edificadas con posterioridad, especialmente durante la década de 1990, y el resto en viviendas anteriores a 1960. Al analizar estos datos por ámbitos se observa que, mientras que la presencia de viviendas de la década de 1960 y 1970 es bastante importante tanto en Barcelona como en las coronas metropolitanas, las más nuevas, las que han sido construidas a partir de 1980, van menguando a medida que nos acercamos al centro metropolitano. En general esta distribución se ha de relacionar con los procesos de urbanización recientes y con la

disponibilidad de suelo. Los crecimientos durante las décadas de 1960 y 1970 dejaron un alto nivel de saturación del suelo en Barcelona, en los municipios de la conurbación y en algunas de las ciudades de tradición industrial de la Segunda corona. Esta limitación se ha visto en parte compensada con rehabilitaciones del parque de viviendas más antiguo o con operaciones de suelo dirigidas a la recalificación de antiguos espacios productivos. No obstante, los principales crecimientos durante los últimos veinticinco años se han producido, sobre todo, en las partes del territorio menos urbanizadas: en los municipios medianos y pequeños de la Segunda corona y en los no conurbanados de la primera.

La tipología de vivienda predominante en todos los ámbitos es el piso, con unas presencias superiores al 90% a Barcelona, ligeramente inferiores en la Primera corona, y bastante más reducidas en la segunda y en el resto de la Provincia, con porcentajes que oscilan alrededor del 60% y del 50%, respectivamente. En estos dos ámbitos se observa también una presencia considerable de viviendas unifamiliares, sobre todo adosadas, aunque en los últimos años se aprecia un crecimiento importante de las viviendas aisladas. Estos datos reflejan las diferencias en las políticas urbanísticas aplicadas en los municipios. Así, en Barcelona, y en general en las ciudades más importantes, se han promovido mayoritariamente barrios con una densidad razonablemente alta, mientras que la tendencia a la vivienda unifamiliar y a la ocupación extensiva del suelo continúa creciendo en el resto del territorio, sobre todo en los municipios medianos y pequeños. Esta cuestión está provocando ya algunas disfunciones territoriales, sobre todo relacionadas con la disponibilidad de suelo para nuevos crecimientos (residenciales e industriales) y con la movilidad de las personas. Además, a corto plazo, puede generar problemas ambientales y de cohesión social de difícil solución.

Por lo que respecta a las residencias secundarias, uno de cada cinco habitantes de la Provincia vive en hogares que cuentan con una segunda residencia, un valor que se ha mantenido estable desde mediados de la década de 1990. La práctica totalidad de estas residencias secundarias son en propiedad, y de ellas, aproximadamente dos tercios han sido compradas, mientras que el resto son fruto de herencias o casas familiares. En Barcelona en el año 2006 un 25% de la población tiene segunda residencia, cifra que la convierte en el ámbito donde este porcentaje es más elevado. En la Primera corona el porcentaje es del 21%, en la segunda del 20% y en el resto de la Provincia del 18%.

El **segundo apartado** de este artículo se ha dedicado a analizar los cambios de vivienda, con el objetivo de caracterizar la demanda de viviendas de la población

en los últimos tiempos y las principales causas que explican esta evolución. La población que cambia de vivienda ha ido aumentando de forma considerable desde la década de 1990. Así, si en el primer quinquenio había cambiado de vivienda poco más de un 5% de la población, en los primeros años del nuevo siglo este porcentaje se ha situado ya por encima del 20%. Es decir, una de cada cinco personas que vive en 2006 en la provincia de Barcelona ha llegado a la vivienda actual en los primeros años del nuevo siglo.

Este aumento de los cambios de vivienda, así como de la demanda asociada, ha estado motivado por la combinación de diversos factores, algunos de ellos coyunturales y otros que parecen estar ya consolidados en las pautas residenciales de los ciudadanos. Entre los primeros hay que hacer referencia a la estructura por edades de la población y a la llegada de inmigrantes. Entre los segundos destaca la diversificación de los motivos por los cuales la población cambia de vivienda.

Una primera idea que hay que destacar es que, si bien la población inmigrante ha representado en los últimos años aproximadamente un 13% de la demanda de vivienda, el grueso de ésta (el 87% restante) tiene su origen en la población que ya vivía en la Provincia. Los cambios que han realizado los que ya vivían en la provincia, lo que se conoce como movilidad residencial, ha aumentado notablemente en los tres periodos analizados debido a una diversificación de los motivos por los cuales se cambia de vivienda. La *Encuesta* agrupa en cinco grandes motivaciones las causas por las cuales los residentes manifiestan que han cambiado de vivienda: *motivos de mejora*, bien sea de la vivienda, del régimen de tenencia o del entorno; *formación de un nuevo hogar*; *otros motivos familiares*, relacionados con la ampliación o reducción de los miembros del hogar o con las rupturas familiares, entre los más frecuentes; *motivos laborales*; y por último, *otros motivos*. A comienzos de la década de 1990 la *formación de un nuevo hogar* era la primera causa que motivaba cambiar de vivienda (47%), seguida por la voluntad de *mejora* con un 33%. En el segundo quinquenio estas proporciones se invierten: predominan los cambios para *mejorar* (casi la mitad) por delante de los cambios para la *formación de un nuevo hogar* (un tercio del total). Más recientemente, en los primeros años del siglo XXI, el peso del motivo de *mejora* ha bajado (41%), aunque conserva la primera posición respecto al resto de motivaciones del cambio. No obstante, e incidiendo en el argumento de la diversificación de los motivos, este descenso del peso relativo de la *mejora* ha sido absorbido principalmente por uno de los grupos de motivaciones minoritarios, *otros motivos familiares*, que ha pasado de representar un 8% a finales de la década de 1990 a un 12% en los primeros años del siglo XXI.

Desde el punto de vista de la planificación de las necesidades de vivienda la diferencia entre motivos resulta bastante importante, dado que la *formación de nuevos hogares* y las *rupturas familiares* implican una demanda neta de vivienda, mientras que en el caso del resto de motivaciones la relación es más compleja. La demanda asociada a motivos de *mejora* que realiza la población joven se ha de relacionar, principalmente, con la dificultad de encontrar una vivienda satisfactoria en la primera opción. En el caso de la población adulta se dan diversas situaciones, si bien predominan los cambios que satisfacen unas necesidades que podríamos decir que no son básicas. Aunque tal vez lo más importante son las consecuencias en la oferta, dado que las viviendas que dejan pueden entrar a formar parte de las vacantes, siempre y cuando entren en el mercado.

Otro hecho que explica el fuerte aumento de la movilidad residencial, en este caso de una manera coyuntural en los primeros años del siglo, está relacionada con la estructura de la población por edades. En 2006 el porcentaje de población de 25 a 39 años constituía aproximadamente un 32% del total de población de 18 años y más. En el año 2000 este porcentaje era cinco puntos inferior y en el año 1995 más de seis. Se ha de tener en cuenta que éstas son las edades en que más se cambia de vivienda, sobre todo para *formar nuevos hogares*.

También se ha realizado un análisis de la movilidad residencial a partir del ciclo vital de las personas que ha permitido profundizar en las características de la demanda de vivienda desde un enfoque centrado en las necesidades de la población. La edad de los individuos condiciona fuertemente la movilidad residencial en la medida que marca la intensidad de los cambios de vivienda y modula los diferentes motivos. Así, a lo largo del ciclo vital, en sus diferentes periodos, existen motivaciones cambiantes que actúan como elementos desencadenantes de la movilidad residencial. Las motivaciones responden a diversos subciclos o trayectorias personales en el entorno del ciclo familiar (emanciparse, formación de una pareja, ampliación o reducción de la familia, separación o divorcio, entre los más frecuentes), o del ciclo laboral (cambio en la localización del trabajo, cambio para buscar más oportunidades laborales, etc.), o están relacionadas con un ciclo residencial *per se*, según el cual la población cambia de residencia para satisfacer una necesidad de mejora (mejora de la vivienda, mejora del régimen de tenencia, mejora del entorno, entre los más comunes).

Las edades en que más se cambia de vivienda se sitúan entre los 25 y los 39 años, y últimamente, especialmente entre los 30 y los 34. Así, una de cada

dos personas en esta franja de edad ha cambiado de vivienda en los primeros años del siglo XXI. A partir de los 40 años los cambios son menos frecuentes, si bien se observa una tendencia al alza. Los motivos relacionados con el ciclo familiar son mayoritarios entre la población joven-adulta (de 25 a 34 años), especialmente entre la de 25 a 29 años, ya que es cuando se forman mayoritariamente nuevos hogares. Esta motivación disminuye a medida que se avanza en el ciclo vital. En cambio, los motivos de mejora continúan una evolución ascendente, y a partir de los 35 años constituyen la causa principal de la movilidad residencial. Los cambios desencadenados por motivaciones laborales son poco frecuentes, sin excepción, en todos los momentos del ciclo vital.

No obstante, dentro de este esquema general, en el último periodo se aprecian cambios significativos tanto en el ciclo familiar como en el relacionado con los motivos de mejora. Entre los primeros, desde la década de 1980 se ha producido un retraso en la edad de emancipación. También, y en parte como consecuencia de esta evolución, desde hace una década, la edad en que se forman nuevos hogares se ha alargado hasta los 34 años. Como dinámica más reciente, se ha observado que los cambios residenciales relacionados con el ciclo familiar van más allá de los 35 años y ganan peso entre la población adulta, debido, sobre todo, al aumento de las rupturas familiares, de los cambios motivados por la ampliación o la reducción de los miembros del hogar, y también, por la formación de nuevos hogares. Entre los movimientos relacionados con los motivos de mejora, se observan también algunos cambios en los primeros años del siglo XXI. Unos cambios que parecen estar relacionados con el aumento de los precios de las viviendas que ha caracterizado este periodo. Entre los más destacables habría dos: entre la población joven-adulta que ya había realizado su primer cambio de vivienda, esto es, que ya está emancipada, se observa un descenso de los cambios dirigidos a adquirir una vivienda en propiedad. También se observa una reducción en todas las edades de los cambios motivados por la *mejora del entorno*.

El aumento continuado de la movilidad residencial desde la década de 1990 y de la demanda de vivienda asociada, contrasta, sin embargo, con la dificultad que algunos colectivos tienen para satisfacer las necesidades de vivienda. Entre éstos, los más importantes por el volumen que representan son la población joven y las personas mayores, que se han tratado en el **tercer apartado**.

Uno de los rasgos más característicos de la población joven son las tasas de emancipación que, a pesar de la estabilización en los últimos años,

continúan siendo bastante bajas. Así, nueve de cada diez jóvenes de 18 a 24 años, uno de cada dos de 25 a 29, y uno de cada cinco de 30 a 34, todavía no están emancipados. Si entre el colectivo más joven estos valores se han de relacionar, sobre todo, con el alargamiento de los estudios y con el retraso en la incorporación al mercado laboral, entre la población joven-adulta las principales causas se han de buscar en la combinación de diversos factores: la precariedad laboral que caracteriza a una parte de este colectivo, el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda, el déficit de viviendas acumulado con algún régimen de protección y la importancia de la propiedad en nuestra cultura, entre los más importantes. No obstante, este grupo de población no se puede considerar como un colectivo uniforme, sobre todo en los aspectos referentes al esfuerzo económico. Así, por ejemplo, mientras que aproximadamente la mitad de los jóvenes-adultos tiene unos ingresos mensuales por debajo de los 1.000 euros, hay un 15% que no tiene ningún gasto destinado al pago de la vivienda.

Dentro de esta situación general, hay lugares en el territorio en los que si un joven quiere emanciparse o acceder a una vivienda y permanecer en aquel lugar, tendrá seguramente mayores dificultades. Por ejemplo, la tasa de emancipación del grupo de población joven-adulta en Barcelona es mucho más baja (60%) que en la segunda corona (71%). Unas dificultades que derivan del hecho de que los gastos destinados al pago de la vivienda son superiores a Barcelona y en algunas de las principales ciudades de la Región metropolitana que en otros municipios, mientras que los ingresos son bastante similares.

Otro de los elementos a considerar de la población joven-adulta son las características de las viviendas donde habitan cuando ya se han emancipado. En general, habitan en viviendas ligeramente más pequeñas, más nuevas y con los mismos equipamientos que el conjunto de la población. Con todo, están más insatisfechos, principalmente por la falta de espacio. El régimen de tenencia predominante es la propiedad (72%) aunque en unos porcentajes inferiores que los del conjunto de la población.

Al analizar las diferencias de las viviendas de los jóvenes según el ámbito de residencia se observa que se reproduce lo que ya se había comprobado para el conjunto de la población, es decir, los jóvenes-adultos que viven en la segunda corona y en el resto de la Provincia tienen viviendas más grandes que los de Barcelona y la Primera corona. La falta de espacio como principal inconveniente crece a medida que se está más cerca del centro metropolitano (24% a Barcelona, 19% en la Primera corona, 14% en la Segunda). Hay pues una correspondencia

entre la percepción y la situación real en cuanto a la superficie de la vivienda. A medida que nos alejamos del centro metropolitano las viviendas son, en general, más nuevas, y la propiedad es claramente predominante sobre el alquiler (Barcelona 55% en propiedad, Primera corona 75%, Segunda corona 85%).

Si entre la población joven el principal problema en relación con la vivienda está relacionado con el acceso, entre las personas mayores son el déficit en alguno de los equipamientos y espacios de los edificios y de las viviendas el principal factor que dificulta la satisfacción de unas necesidades que se pueden considerar básicas. Un déficit que, dado el nivel de ingresos de este colectivo, las personas mayores tienen dificultades para solucionar, y que se agravan entre aquéllos que viven de alquiler.

Las viviendas de las personas mayores tendrían que disponer de una serie de equipamientos y espacios relativos a la salud, la movilidad, las instalaciones, etc., algunos relativos a unos estándares básicos para el conjunto de la población y otros específicos de este colectivo. Por el contrario, estos se encuentran en situaciones más precarias derivadas sobre todo de la antigüedad de las viviendas y de la falta de reformas. Así, por ejemplo, en el año 2006 un 50% de las personas mayores habita en viviendas que no disponen de ascensor ni de calefacción, y un 2% de estas personas no tiene agua caliente o váter dentro de casa.

Otro de los elementos que incide en la calidad de los equipamientos y de los espacios de la vivienda de las personas mayores es el régimen de tenencia. Como sucede para el conjunto de la población, las personas mayores habitan mayoritariamente en viviendas en propiedad (aproximadamente un 80%) que en la práctica totalidad están ya pagadas. Del resto, aproximadamente un 15% vive de alquiler y, dentro de este porcentaje, un tercio tiene rentas antiguas y los dos tercios restantes alquileres a plazo. Por ámbitos los valores difieren; así, mientras que en Barcelona el porcentaje de personas mayores que viven de alquiler llega al 22%, en la Primera corona es del 8%, en la segunda del 7,5% y en el resto de la Provincia del 11%. En general, las viviendas de alquiler donde viven las personas mayores son más antiguas que las de los que viven en propiedad. A este hecho hay que añadir que los primeros han de hacer frente al pago de las mensualidades y que además tienen unos ingresos ligeramente inferiores. De todo ello resulta que si las personas mayores viven en general con unos estándares de habitabilidad inferiores al resto de la población, entre los que viven de alquiler estas condiciones son todavía peores.

El déficit y las peores condiciones de las viviendas de las personas mayores, tienen su excepción en la superficie de las

viviendas. Como se ha visto, las personas mayores, que mayoritariamente viven con su pareja o cónyuge, o solas, lo hacen, por lo general, en viviendas de mayor superficie que el conjunto de la población. Todo esto nos lleva a una reflexión sobre qué es más importante para este colectivo, si disponer de más metros cuadrados o de unos equipamientos y espacios necesarios en la vivienda. Una posible respuesta la encontramos al observar, a partir de las encuestas realizadas, cuáles son los principales inconvenientes de la vivienda donde habitan. Al responder a esta cuestión, alrededor de un 13% de las personas mayores considera que es la falta de ascensor, y un 6% la humedad y el frío. La falta de espacio, con un 5%, un valor muy por debajo del que se obtiene para el conjunto de la población, es el siguiente inconveniente más señalado.

Un último aspecto referente al espacio vital de las personas mayores es la percepción y el nivel de satisfacción respecto a su barrio. Una primera respuesta nos indica que un 75% de las personas mayores considera que el lugar deseado para vivir es el mismo barrio donde habitan, un valor que aumenta hasta el 81% cuando se superan los 75 años. En general, la proximidad y la accesibilidad a los servicios sanitarios y a los establecimientos comerciales, así como la posibilidad de mantener las relaciones sociales próximas, son los principales aspectos positivos que encuentran las personas mayores de vivir en su barrio. Con respecto a los aspectos negativos, puede decirse que más de un tercio no encuentra ningún inconveniente en vivir en su barrio de residencia. Esta percepción está más presente en la segunda corona, con unos porcentajes alrededor del 45%, mientras que en el resto del territorio se sitúan entre el 20% y el 30%.

En el **cuarto apartado** de este artículo se ha analizado, a partir de los cambios de vivienda que también suponen un cambio de municipio, las principales tendencias en la distribución de la población. Unos cambios que están protagonizados por un lado por la población inmigrante, pero por otro lado, y de manera mayoritaria, por población que ya vivía a la Provincia. Estos últimos movimientos, denominados migraciones internas, están relacionados con el mercado de la vivienda metropolitano. Así, la población, dadas las diferencias entre las características de las viviendas en los distintos ámbitos, y a partir de sus posibilidades económicas, se traslada o se queda allá donde encuentra una opción que considera óptima.

Una de las principales características del mercado de la vivienda es que los cambios de vivienda se encuentran cada vez menos circunscritos a los límites municipales. La población que cambia de vivienda y de municipio al mismo tiempo ha aumentado en los últimos años, pasando de representar en la primera

mitad de la década de 1990 un 25% sobre el total de cambios de vivienda a un 38% en los primeros años del nuevo siglo. Esta evolución para el conjunto del territorio presenta diferencias en cada uno de los cuatro ámbitos. Así, el aumento de la población que se marcha del municipio donde vivía cuando cambia de vivienda se ha producido con especial intensidad en la primera y en la Segunda coronas, donde en 2006 este porcentaje representa el 48% y el 38% de los cambios de vivienda, respectivamente. En Barcelona los valores se han mantenido estables, con un ligero incremento en el último período, que ha situado el porcentaje en el 31%. O si se quiere mirar del otro lado, la autocontención residencial de Barcelona se ha mantenido relativamente constante alrededor de un 70%.

Además, en los últimos 10 años, entre la población que cambia de municipio la mitad, aproximadamente, también ha cambiado de ámbito, y un 80% lo ha hecho a un municipio de diferente tamaño de su municipio de origen. Cuando se han analizado estas migraciones internas que además suponen un cambio de ámbito o un cambio a una localidad de diferente tamaño, se ha visto que hay algunos lugares que han sido sobre todo emisores y otros receptores. En general, los flujos que describen estas migraciones se han caracterizado por ir mayoritariamente desde los ámbitos más centrales de la Región metropolitana hacia los más periféricos, y desde las ciudades más grandes hacia los municipios medianos y pequeños. No obstante, en los primeros años del nuevo siglo estas tendencias presentan signos de haber entrado en una fase caracterizada por la extensión hacia el resto de la Provincia, por la desaceleración de algunos de los flujos predominantes dentro de las siete comarcas metropolitanas (los de salida de Barcelona y los de entrada en la segunda corona y en los municipios medianos-pequeños), y por el aumento de las salidas de la Primera corona. La combinación de estas migraciones internas motivadas por el mercado de la vivienda con la llegada de la nueva inmigración ha dado como resultado que las partes del territorio que perdían más población moderen la pérdida y, en algunos casos, incluso inviertan la tendencia. Al mismo tiempo, en los lugares en los que aumentaba la población por migraciones internas, la población inmigrante ha incidido, con diferentes intensidades, en un mayor aumento.

De todo esto se concluye que las migraciones internas motivadas por el mercado de la vivienda que comenzaron en la década de 1980 han continuado aumentando en los últimos 16 años hasta unos valores bastante importantes. Así, y cada vez más, la integración del mercado de la vivienda a escala metropolitana se configura como una única realidad que sobrepasa los límites municipales y que condiciona, en buena medida, la distribución de la población en el territorio. Además, la llegada de la

nueva inmigración desde finales del siglo pasado, que paradójicamente se localiza sobre todo en los lugares en los que hay más salidas por migraciones internas, introduce un nuevo elemento en el mercado de la vivienda metropolitana y, desde el punto de vista del poblamiento, permite que casi en todas partes se produzcan aumentos de población.

Anexo. Algunas cuestiones metodológicas

Los datos que se presentan en este artículo se agrupan en dos niveles de elaboración estadística: en un primer nivel se encuentran las variables originales y en un segundo nivel, aquellas que se obtienen con el cruce bi o trivariante. En todos ellos se han utilizado filtros con el objetivo de analizar sólo una parte del universo de la muestra. Además, en el análisis realizado se han utilizado datos referidos a unos períodos temporales y a unos ámbitos territoriales determinados. Por último, hay una serie de variables y conceptos que, para facilitar la lectura, no se han explicitado en el texto y que se presentan a continuación.

Filtros

El primer filtro utilizado, que está presente en todos los datos presentados en el artículo, es la edad de la población. El universo de la muestra de la *Encuesta* de las ediciones de 1995 y del 2000 incluía la población de 18 años y más. En la edición del 2006, este universo se ha ampliado e incluye la población de 16 años y más. Para poder analizar las variables con un enfoque diacrónico de las tres ediciones, a los datos de la *Encuesta* del 2006 se les ha aplicado el filtro «población de 18 años y más». En los datos referentes a los cambios de vivienda presentados en el segundo apartado, se ha aplicado el filtro «población emancipada». Este filtro permite excluir la población que ha cambiado de vivienda acompañando a sus padres o tutores, dando como resultado una mayor aproximación a la demanda de viviendas. El resto de los filtros utilizados, como por ejemplo «población de 25 a 34 años» o «población de 65 años y más» se encuentran especificados en el texto del artículo y en las figuras que le acompañan, así como en las tablas complementarias del anexo.

Períodos

En este artículo se presentan datos de fenómenos que se recogen en la *Encuesta* y que se han producido en los años anteriores a su realización: cambios de vivienda y cambios de municipio. Su frecuencia y distribución se han analizado para tres períodos (1991-1995, 1996-2000 y 2001-2006) a partir de los datos obtenidos de las ediciones 1995, 2000 y 2006, respectivamente. En los dos primeros, el intervalo de tiempo es de

cinco años mientras que en el tercero es de seis, hecho que provoca que alguno de los fenómenos esté sobrerrepresentado al compararlo con los dos períodos anteriores.

Ámbitos territoriales

Los ámbitos territoriales de referencia de este artículo son la región metropolitana de Barcelona y la provincia de Barcelona. El primero está compuesto por 7 comarcas y 164 municipios y coincide con el *Ámbito Metropolitano* definido por el *Plan Territorial General de Cataluña*; el segundo consta de 311 municipios. Dentro de este ámbito de referencia se han utilizado unas subdivisiones basadas en la agrupación de municipios, de manera que la provincia de Barcelona tiene cuatro ámbitos de análisis: Barcelona ciudad, Primera corona metropolitana (formada por los 26 municipios de la desaparecida Corporación Metropolitana de Barcelona), Segunda corona metropolitana (formada por los 137 municipios restantes de la Región metropolitana) y resto de la Provincia (formada por los municipios de Anoia, Bages, Berguedà y Osona).

Conceptos

Para facilitar la lectura, en el texto no se ha especificado la elaboración estadística de algunas de las variables y conceptos utilizados, que se detallan a continuación:

- Población emancipada: Porcentaje de población entrevistada que en su relación de parentesco con el cabeza de familia no es ni hijo, ni sobrino, ni nieto.
- Población con vivienda independiente: Porcentaje de población entrevistada que es cabeza de familia o pareja/cónyuge de éste.
- Cambios de vivienda: Porcentaje de población emancipada que ha llegado a la vivienda actual en los años del período de referencia sobre el total de la población.
- Cambios de municipio: Porcentaje de población que ha llegado al municipio de residencia actual en los años del período de referencia sobre el total de la población.

- 1 Los autores quieren agradecer la colaboración del equipo del IERMB formado por Isabel Clos, Elena Domene, Alicia Sánchez, Maria Costa y Jaume Clapés.
- 2 Se entiende por vivienda dotacional aquella que se construye en suelo público para equipamientos y que está destinada y adaptada para colectivos con necesidades especiales (por ejemplo, gente mayor y jóvenes)
- 3 Se han considerado tres orígenes diferentes: población que ya vivía dentro del ámbito de estudio, población que vivía anteriormente en Cataluña, el resto del Estado o la Unión Europea de los 15 y población que vivía en el resto del mundo.
- 4 En la *Encuesta* se recogen hasta 22 motivaciones, que se agrupan en 5: Motivos de mejora, Formación de un hogar nuevo, Otros motivos

- familiares, Motivos laborales y Otros motivos.
Cuando se hace referencia a Motivos familiares se considera tanto la formación de un nuevo hogar como otros motivos familiares. En el Anexo hay un detalle de las motivaciones y de su agrupación.
- 5 Véase apartado 1.
 - 6 En la región metropolitana de Barcelona la distancia media de los desplazamientos intermunicipales residencia-trabajo ha pasado de 11 km en 1991 a 12,7 en 2001. Fuente: *Encuesta de Movilidad Obligada (EMO)*.
 - 7 En la región metropolitana de Barcelona la cuota de desplazamientos intermunicipales en transporte privado ha pasado de un 66,8% en 1991 a un 72% en 2001. Fuente: *Encuesta de Movilidad Obligada (EMO)*.
 - 8 Para profundizar en la diferenciación entre las necesidades básicas y de mejora de la vivienda véase Leal & Cortés (1998, pp. 1-12).
 - 9 Esta diferenciación de las demandas se aplica en estudios de planificación de las necesidades de vivienda, generalmente con la elaboración de encuestas *ad hoc*. Un ejemplo, en el que se analiza además la elasticidad de cada una de las demandas respecto a los ciclos económicos, puede encontrarse en Roca (1998).
 - 10 Hay que tener presente que estos valores hacen referencia a la estructura de la población que ya vivía en los ámbitos de estudio, es decir, no incluyen la población inmigrante llegada durante los últimos seis años.
 - 11 Como se ha visto hasta ahora, los valores y las tendencias de la región metropolitana de Barcelona y de la totalidad de la Provincia son bastante similares. En este subapartado, con objeto de mejorar la lectura y la presentación de las figuras, se presentan únicamente los datos referidos a la región metropolitana. El análisis que se realiza puede hacerse extensivo a la totalidad de la Provincia. Los datos de este ámbito se encuentran en el Anexo.
 - 12 Esta causalidad no es siempre unidireccional, ya que en algunas ocasiones el cambio de vivienda puede ser el elemento causal de un cambio familiar o laboral. Estas relaciones en sentido contrario son *a priori* menos frecuentes, y no se analizarán en el marco de este artículo.
 - 13 Al referirse a la población joven-adulta se incluirán los que tienen entre 25 y 34 años, y en la población adulta a los de 35 hasta 64 años.
 - 14 Entre las personas mayores hay algunos cambios de vivienda cuyo destino va más allá de los ámbitos de estudio. Por ejemplo, los que vuelven a sus municipios de nacimiento en otros lugares del Estado. Estos cambios formarían parte de un análisis centrado en las migraciones residenciales de larga distancia de las personas mayores. Sobre esta materia, véase Puga González (2004).
 - 15 Para referirse al grupo de población de 25 a 34 s'utiliza el término jóvenes-adultos. En este tercer apartado, que se centra en este colectivo, se utiliza indistintamente el calificativo joven o bien joven-adulto, con objeto de mejorar la lectura.
 - 16 La falta de espacio también es el principal inconveniente del conjunto de la población, pero con un valor más bajo, del 11,9%.
 - 17 Según la *Encuesta de condiciones y hábitos de vida de la población de Cataluña*, la proporción de la población joven emancipada de 25 a 34 años que trabaja en la región metropolitana y en la provincia de Barcelona ha pasado de un 64,9% en 1995 a un 86,3% en 2006. Paralelamente, también lo ha hecho la proporción de gente asalariada con contrato temporal, que ha pasado de alrededor de un 7,5% a cerca de un 22,0% en 2006.
 - 18 *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, núm 34.