

locales, así como su dotación de servicios e infraestructuras. De este modo, la residencia secundaria es una nueva muestra, asociada ahora a una movilidad de recurrencia más espaciada, de la extensión de las dinámicas metropolitanas y de la creciente integración del territorio catalán, con los retos y las oportunidades que se derivan de ella.

Estas son, a nuestro entender, las principales hipótesis interpretativas decantadas a lo largo de años de análisis, que pueden resultar de utilidad para la lectura de los datos de la *Encuesta* sobre los hábitos y condiciones de vida de la población de la Región Metropolitana de Barcelona y del conjunto de Cataluña.

1 Nos referimos siempre a la población que configura el universo de la *Encuesta*. Para más información sobre la muestra y su representatividad véanse los detalles metodológicos de la *Encuesta* en el primer artículo de este mismo número de *Papers*.

## EL USO DEL ESPACIO

Joan Alberich

### Introducción

La localización de la población y de las actividades productivas en el territorio son los dos elementos principales que explican el uso que los habitantes hacen del espacio metropolitano, ya sea a través de las permanencias —el asentamiento de población— como de su movilidad —la relación que se articula a partir de las diferentes localizaciones cotidianas (el lugar de residencia, el de trabajo, etc.).

Este artículo tiene como primer objetivo analizar, a partir de los datos de la Encuesta sobre condiciones de vida y hábitos de la población (ECVHP),<sup>1</sup> cuál ha sido la evolución reciente del asentamiento de la población en la Región Metropolitana de Barcelona y en el resto del territorio catalán para poder detectar las principales pautas de localización del poblamiento en nuestro país. Así, en el primer apartado se verá que se mantienen las pautas de descentralización y dispersión apuntadas en ediciones anteriores de la *Encuesta*, si bien el efecto de la llegada de población foránea —con unos comportamientos residenciales diferenciados— parece que condiciona la forma y la velocidad del proceso.

El segundo apartado del artículo analiza la distribución espacial del otro factor territorial anunciado, el de las actividades productivas, nuevamente desde una perspectiva evolutiva que permite entender la magnitud, la velocidad y la dirección de las transformaciones territoriales que se han producido en la Región Metropolitana de Barcelona y en Cataluña.

El último apartado pretende analizar cómo se interrelacionan ambos factores —poblamiento y ocupación— y cuáles son los patrones territoriales que se derivan de ellos. Así, desde el punto de vista del territorio, puede hablarse de la progresiva especialización funcional del espacio, hecho que implica, desde el punto de vista individual, el uso cada vez más extensivo del espacio y la ampliación del espacio de vida de la población.

### 1. La evolución de la movilidad residencial

Los datos de la edición del año 2006 de la *Encuesta* confirman algunas de las pautas ya apuntadas hace cinco años en materia de movilidad residencial. La principal conclusión que se deriva es que el mercado residencial metropolitano ha consolidado su dinamismo y su integración, como ya se había apuntado anteriormente, configurándose como un único espacio en el cual los individuos realizan migraciones intrametropolitanas cada vez con más independencia de si comportan o no un cambio en el municipio de residencia. Pese a esto, estos flujos tienen una direccionalidad bastante clara, que podríamos resumir gráficamente afirmando que se dirigen «de dentro hacia fuera y del grande hacia el pequeño», es decir, reforzando las dinámicas de desconcentración y dispersión de la población ya detectadas anteriormente.

Socialmente, los flujos son mayoritariamente protagonizados por población joven que busca, fuera del área central de la Región Metropolitana, vivienda a un precio más asequible para emprender y consolidar el proceso de emancipación, en algunos casos, y de formación de familia, en otros.

Finalmente, el otro colectivo que presenta una movilidad residencial importante es la población inmigrante si bien, en este caso, la territorialidad de los flujos apuntada no es tan clara, ya que tienden a concentrarse en los centros de las ciudades, donde el acceso a la vivienda por vía del alquiler —como vía de entrada en el mercado residencial— es más amplio. De este modo veremos que las migraciones intrametropolitanas asociadas al mercado de la vivienda —que afectan, sobre todo, a la población autóctona y tienen una dirección dominante, desde el núcleo de los sistemas urbanos hacia sus entornos— cambian con los efectos de las migraciones internacionales asociadas al mercado de trabajo, que se asientan en primer lugar en los principales núcleos urbanos.

En el contexto europeo, las sociedades catalana y española se caracterizan por una movilidad residencial bastante baja, con un bajo número de cambios de residencia a lo largo de la trayectoria vital de los individuos. Así, la tasa de movilidad residencial española se sitúa entre las más bajas del continente,

solamente comparable a la de otros países meridionales —como por ejemplo Italia, Grecia y Portugal— e Irlanda, y muy alejada de la variación residencial de la población de Estados Unidos. La explicación de este hecho es compleja y escapa al ámbito de la *Encuesta*. Sin embargo, es bueno recordar que los autores suelen asociarla a la estructura de edades de la población —como se verá, en términos generales, a más edad, menos movilidad—, el retraso en la emancipación y el régimen de tenencia de la vivienda —con un claro predominio de la propiedad por encima del alquiler.

Así, en este contexto, no es de extrañar que el 11,3% de la población de la Región Metropolitana de Barcelona no haya cambiado nunca de residencia, y que el 38,2% no se haya movido de lugar de residencia en los últimos 15 años. No obstante, la comparación con las anteriores ediciones de la *Encuesta* revela un cambio en la tendencia, marcada por la aceleración en el aumento de la movilidad residencial, que ya se apuntaba hace cinco años y ahora se confirma plenamente. Así, los resultados apuntan a que la mitad de la población metropolitana (el 50,4%) ha cambiado de residencia en los últimos quince años (entre 1990 y 2005), mientras que cinco años antes, este porcentaje solamente era del 38,2% (tabla 1).

A este salto cuantitativo de la movilidad residencial en la Región Metropolitana de Barcelona puede añadirse otro de carácter cualitativo, ya que realizar un cambio de vivienda implica, cada vez más, cambiar de municipio de residencia: mientras que en el año 2000 solamente un 12,6% de la población había cambiado de municipio durante los últimos 15 años, en 2006 el porcentaje se eleva hasta el 20,2% (tabla 2). Expresado en otros términos, esto significa que entre 1990 y 2006 era necesario que hubiese 2,5 cambios de vivienda para que se produjera un cambio de municipio y, si se acota el análisis a los últimos cinco años, solamente son necesarios 2,37.

La pregunta que cabe formular en este punto es si la Región Metropolitana de Barcelona presenta un grado de movilidad más elevado que el resto de ámbitos territoriales catalanes. La respuesta en este caso es negativa: los niveles de movilidad residencial —tanto si implica un cambio de municipio como si no— de la Región y del resto de Cataluña son similares en términos generales e, incluso, son ligeramente superiores en el territorio catalán no metropolitano.

La figura 1 muestra cuál es la relación entre el porcentaje de población residente en cada uno de los ámbitos catalanes estudiados y el de población que ha realizado un cambio residencial, según su carácter intramunicipal o intermunicipal. Hay que destacar, en primer lugar, la desproporción que se produce en Barcelona, que nos muestra la

elevada autocontención de la ciudad: pese a que allí reside el 23,4% de la población catalana, sus habitantes solamente realizan el 10,9% de los cambios municipales de residencia, al contrario de lo que se produce en la Segunda corona (24,7% y 35,6%, respectivamente). Para el conjunto de la Región Metropolitana de Barcelona se aprecia que la probabilidad de efectuar una migración de carácter intermunicipal es más elevada que en el resto del territorio catalán, incluso en el marco de la propia provincia de Barcelona.

Estos resultados esconden una cuestión temporal interesante. Los porcentajes de población que no ha cambiado nunca de vivienda o de municipio de residencia son similares. En cambio, entre la población que ha efectuado un cambio de vivienda o de residencia, se observa que existen diferencias claras en función del momento en el que se han producido estos cambios. Tal como se observa en la figura 2, puede afirmarse la existencia de una tendencia a la homogeneización de los patrones de conducta residencial entre los habitantes metropolitanos y los del resto del territorio catalán que rompe el desfase inicial marcado por una movilidad inicial más elevada en el caso metropolitano. Esta pauta, con el cambio de siglo, se iguala e incluso se invierte.

¿Estos resultados implican que el territorio catalán no metropolitano tiende a comportarse como tal en materia residencial? ¿Significan estos datos que la movilidad residencial de la Región Metropolitana de Barcelona desborda sus límites clásicos y tiende a expandirse en el territorio catalán por vía de la descentralización de la población? Probablemente todavía es pronto para poder confirmar con rotundidad esta hipótesis y habrá que esperar los resultados de las próximas ediciones de la *Encuesta*. Sí que es cierto, no obstante, que una movilidad residencial más elevada, sobre todo si implica más probabilidad de cambio de municipio, es característica de espacios funcionalmente integrados, y eso supone, en la práctica, un salto de escala de la ciudad tradicional y una ampliación del espacio de vida de sus residentes. Retomaremos estas ideas más adelante.

Si reducimos la escala de análisis y nos fijamos en lo que pasa en la Región Metropolitana, comprobamos que los diferentes ámbitos territoriales presentan comportamientos diferentes (tabla 1): el 57,9% de los residentes en la Segunda corona ha realizado un cambio residencial en los últimos 15 años, mientras que el porcentaje disminuye al 49,4% en la Primera corona y a solamente un 43,5% en Barcelona ciudad. De forma análoga, este mismo patrón se mantiene con respecto a los cambios residenciales que implican un cambio de municipio (tabla 2): los residentes en la Segunda corona son los que han realizado, proporcionalmente, más cambios

municipales de residencia (casi la mitad, el 49,2%, de los cambios residenciales realizados en los últimos quince años han significado un cambio de municipio), mientras que este porcentaje baja en el caso de los barceloneses (21,3%) y en la Primera corona (45,7%).

Esta constatación ya nos aporta alguna pista de la direccionalidad de los flujos de las migraciones intrametropolitanas, que se confirma con el análisis de los datos que se presentan en la tabla 3. A grandes rasgos, se aprecian dos características simultáneas y complementarias: los flujos migratorios se dirigen principalmente desde el centro hacia la periferia y desde los municipios más densos y poblados hacia los menos densos y más dispersos. Esto es, podemos afirmar que los flujos siguen una lógica territorial marcada por el criterio «de dentro hacia fuera y del municipio grande hacia el pequeño».

La tabla 3 nos muestra que más de la mitad (el 51%) de los cambios residenciales intermunicipales que se han producido en los últimos 15 años han tenido como destino la Segunda corona metropolitana; un tercio, la Primera corona, y la sexta parte restante, Barcelona. En términos de entradas y salidas, el saldo es claramente negativo en la ciudad central, prácticamente nulo en la Primera corona y netamente positivo en la Segunda.

En general se trata de unos valores parecidos a los de la anterior edición de la *Encuesta*, si bien se observa un ligero repunte de la ciudad de Barcelona como destino de los movimientos residenciales (del 11,8% de antes se pasa al citado 15,7%). El porqué de este repunte hay que buscarlo en el hecho de que la edición de la *Encuesta* de 2006 ya ha captado la importante oleada migratoria foránea que opta por asentarse, al menos en un primer momento, en la ciudad central como estrategia residencial.

Así, es ilustrativo que el 54,6% de la población que ha llegado a Barcelona en los últimos 15 años proviniese de fuera de Cataluña, un porcentaje muy superior al de las dos coronas metropolitanas (16,5% y 11%, respectivamente). Asimismo, si nos fijamos en el lugar de asentamiento de la población que ha llegado en los últimos cinco años, observamos que dos de cada cinco personas optan por residir inicialmente en las grandes ciudades, de manera que la ciudad de Barcelona es el primer lugar de residencia del 42% de los inmigrantes, seguida de las ciudades de más de 100.000 habitantes (24,0%) y de las de más de 50.000 habitantes (18,7%). Habrá que ver, en las siguientes ediciones de la *Encuesta*, si este importante colectivo de población inmigrante sigue los mismos patrones de movilidad residencial que la población nacida en el Estado español y tiende, también, a descentralizarse residencialmente.

Tal como se ha dicho, el segundo rasgo característico de las migraciones intermunicipales en la Región Metropolitana de Barcelona es su carácter predominantemente dispersador de la población. Lo demuestran los datos del número de habitantes del municipio de residencia (tabla 3): los municipios de menos de 50.000 habitantes, que representan poco más de una cuarta parte de la población metropolitana (27,5%), atraen casi la mitad (46,3%) de los cambios residenciales intermunicipales de los últimos años. También hay que destacar el rol de las ciudades medianas —entre 50.000 y 100.000 habitantes—, que representan casi el 15% de la población metropolitana y el 20% de los destinos de los cambios residenciales metropolitanos. En el otro extremo están los municipios de más de 100.000 habitantes —incluida Barcelona—, que aunque reúnen el 60% de la población, solamente atraen uno de cada tres desplazamientos intermunicipales.

Estas cifras son, a grandes rasgos, bastante parecidas a las de la anterior edición de la *Encuesta* (2000), aunque apuntan hacia un posible cambio de tendencia en el poblamiento metropolitano: la recentralización de la población como consecuencia del asentamiento de la población inmigrante en los centros urbanos. En efecto, las grandes ciudades continúan presentando un saldo negativo, pero menor que hace cinco años. Al mismo tiempo, las ciudades medianas refuerzan su peso relativo y disminuye el porcentaje de población que se instala en los municipios más pequeños. Un análisis más detallado de las pautas de movilidad según las características sociodemográficas de la población ha de permitirnos determinar la existencia o la inexistencia de más de un modelo migratorio. Lo veremos a continuación.

En términos de estructura de la población, el impacto de estas migraciones intermunicipales es notable: en el conjunto de la Región Metropolitana de Barcelona, el 40% de las personas que ha llegado en los últimos 15 años a su vivienda actual proviene de otro municipio, cifra que se eleva hasta el 49,2% —es decir, casi la mitad— en el caso de la Segunda corona.

Estas mismas cifras se pueden plantear en términos de autocontención residencial (el porcentaje de los que han cambiado de vivienda en los últimos 15 años y que se han quedado a vivir en el mismo municipio o ámbito en el que residían). A escala municipal, los datos muestran que casi dos de cada tres personas que han cambiado de vivienda en los últimos quince años residen en el mismo municipio que antes del cambio residencial. Ahora bien, territorialmente se observan diferencias, ya que la autocontención en la Primera corona es bastante más baja (57,3%). Se trata, en todos los casos, de valores superiores en el resto de Cataluña (76,5%), fruto, sin

duda, de la idea ya apuntada anteriormente según la cual el mercado de la vivienda metropolitana tiende a configurarse como un espacio único e integrado. Si en lugar de adoptar la escala municipal, nos fijamos en cada uno de los ámbitos estadísticos, se reproducen las mismas pautas territoriales pero, evidentemente, con unos valores más elevados: alrededor de tres de cada cuatro residentes en la Región Metropolitana de Barcelona que han cambiado de residencia en los últimos 15 años viven en la misma corona que antes, mientras que en el resto de Cataluña este valor se eleva a cuatro de cada cinco.

Hasta ahora se ha tratado a la población de la Región Metropolitana de Barcelona como un conjunto homogéneo, sin atender a las características sociodemográficas. Es el momento, pues, de plantearse si, tal como se ha apuntado, existen patrones de movilidad residencial diferentes entre la población metropolitana (tabla 4).

Una primera distinción importante hace referencia al origen geográfico del cabeza de familia, según si ha nacido o no en España. Los resultados no pueden ser más clarificadores, ya que la población inmigrada presenta una movilidad residencial mucho más elevada que la población española: nueve de cada diez inmigrantes ha cambiado de residencia en los últimos 15 años; en el caso de los españoles, la proporción es de uno de cada dos. Sin duda, hay que relacionar este hecho con la oleada migratoria reciente que se ha producido en nuestro país: puesto que se trata de movimientos bastante recientes —el 70,8% de los cambios residenciales de la población nacida en el extranjero se ha producido en los últimos cinco años—, la encuesta recoge, muy probablemente, el movimiento desde el país de origen hacia la Región Metropolitana de Barcelona. Este hecho explica, por tanto, que más de la mitad (el 54,6%) de los cambios residenciales efectuados por población nacida fuera de el Estado español durante los últimos 15 años hayan significado un cambio de municipio de residencia (y, para la mayoría, podríamos decir que también un cambio de país), mientras que entre los españoles el porcentaje se reduce al 36,8%. Dicho de otro modo, aunque la población que no ha nacido en el Estado español solamente representa una de cada diez de las personas residentes en la Región Metropolitana de Barcelona entrevistadas, es la protagonista de casi uno de cada cuatro cambios de municipio de residencia.

Una segunda segmentación de la población metropolitana está relacionada con la categoría profesional del cabeza de familia: las clases elevadas son las que presentan una mayor movilidad residencial, con la particularidad de que ésta se limita prácticamente al municipio en el cual se reside, tendencia que comparten con los estratos intermedios de la sociedad. Contrariamente, la movilidad más reducida

de las clases bajas tiene un carácter más intermunicipal. Como se verá más adelante, la explicación de este hecho hay que buscarla en la motivación que impulsa a efectuar un cambio residencial, vinculada principalmente a aspectos económicos y de mejora de la vivienda, a los cuales los estratos socioeconómicos más bajos son más sensibles.

Otra variable importante a la hora de analizar la movilidad de la población es la que se refiere a la fase del ciclo vital, aspecto al cual podemos aproximarnos de manera indirecta a partir de la edad del cabeza de familia. Los resultados obtenidos no pueden ser más concluyentes: existe más movilidad residencial durante la juventud, fruto de la formación de pareja y de nuevos hogares a partir de la emancipación de la vivienda familiar. Así, la población con una edad comprendida entre 26 y 45 años representa un tercio de la población metropolitana y protagoniza tres de cada cinco movimientos, sin que se observe una propensión más elevada a cambiar de municipio. Contrariamente, las edades maduras se asocian a movilidads bajas vinculadas a situaciones residenciales ya consolidadas, con fuertes vínculos y redes relacionales —familiares, sociales, etc.— con el territorio en el que se reside. Eso explica que cuando se cambia de municipio en edades avanzadas, en la mayoría de los casos se trata de movilidad de carácter intramunicipal.

Finalmente, una última variable de segmentación relevante hace referencia al nivel de estudios alcanzado por la población. Los datos muestran que, a medida que aumenta el grado de instrucción, la probabilidad de realizar un movimiento residencial es mayor; aunque, en realidad, el comportamiento de esta variable está bastante condicionado por la estructura de edades de la población: por un efecto de generación, la población más joven es la que dispone de unos niveles formativos más elevados y, como se ha visto, es la que presenta una mayor propensión a realizar un movimiento residencial. Es interesante, sin embargo, comprobar que la probabilidad de realizar una migración intermunicipal no aumenta necesariamente de forma paralela al nivel de estudios, sino que las personas con estudios secundarios son las que presentan un valor más elevado en este sentido. Es una muestra más de que la decisión de realizar un cambio residencial tiene mucho que ver con términos de mejora de la vivienda y la facilidad económica para acceder a ella, y que la población más instruida, asociada a la clase acomodada, tiene más libertad de elección residencial.

Así, en resumen, si hubiese que dibujar un perfil de la población que ha realizado un cambio residencial en los últimos quince años, nos aproximaríamos bastante si afirmásemos que se trata de población joven, más instruida y acomodada

que la media y que, territorialmente, tiende a desconcentrarse y dispersarse. Forzosamente, habría no obstante que matizar que esta afirmación sólo sería cierta para una amplia mayoría de la población, la nacida en el Estado español. La población foránea presenta una dinámica migratoria particular: su movilidad es más elevada que la de la población nacida en el Estado y, al contrario de lo que sucede con este último grupo de población, tiende a localizarse en los núcleos urbanos.

La coexistencia de estas dos dinámicas nos hace plantear dos temas de interés para la propia realidad socioeconómica de las ciudades metropolitanas: en primer lugar, hay que preguntarse si esta tendencia de la inmigración foránea a localizarse en los núcleos urbanos de la población es solamente un efecto pasajero fruto de la reciente oleada inmigratoria y si, con el paso del tiempo, la población inmigrante seguirá los mismos pasos que la población española y tenderá a descentralizarse. La respuesta a esta pregunta es difícil de plantear con los datos actuales, si bien es cierto que la lógica de la cadena de vacantes del mercado de la vivienda puede hacernos pensar.

El segundo tema, también muy interesante, es el de la diferenciación sociodemográfica de los protagonistas del flujo de entrada y de salida de población a las ciudades centrales en lo que respecta al filtraje: ¿cuáles son las diferencias entre los que emigran de la ciudad de Barcelona y los que llegan a ella? Los análisis realizados permiten confirmar la selección que el mercado de la vivienda ejerce sobre la población inmigrante y los efectos que ello puede tener sobre las estructuras sociodemográficas del poblamiento. Estos efectos no se han de interpretar necesariamente en clave negativa, sino como una oportunidad que puede contribuir a la homogeneización de los niveles de renta media entre los diferentes ámbitos territoriales de la Región Metropolitana.

Un elemento indispensable a la hora de analizar la movilidad residencial de la población hace referencia a la motivación que impulsa el movimiento migratorio. En este sentido, la encuesta no puede ser más concluyente: más de la mitad (el 50,5%) de los cambios de residencia de la población metropolitana que se han producido durante los últimos 15 años tienen que ver con cuestiones referentes a la vivienda y el entorno (tabla 5). En segundo lugar, existen los motivos familiares (38,0%) que, de hecho, también tienen una relación directa con las condiciones de la vivienda, y están vinculados con la falta de espacio causada por la llegada de nuevos miembros a la familia (hijos, personas mayores a las que hay que cuidar, etc.) o, al contrario, con el exceso de espacio (causado por la desaparición del cónyuge en el caso de la población de edad más avanzada).

Finalmente, los motivos laborales tienen poco protagonismo en la explicación de la movilidad residencial en la Región Metropolitana de Barcelona: según lo que indican los datos, el volumen de población que cambia de lugar de residencia para acercarse al lugar de trabajo es bastante bajo (8,1%), y aún lo es más si solamente se tiene en cuenta la población nacida en España (3,4%). Como se verá en otros artículos de este monográfico, este hecho tiene mucha importancia a la hora de explicar el aumento de la distancia entre lugar de trabajo y de residencia y, por tanto, del uso extensivo que los residentes hacen del territorio metropolitano. Como se acaba de entrever, esta visión general esconde, no obstante, un comportamiento diferente importante según el origen geográfico del cabeza de familia. En efecto, los motivos expuestos son válidos para los movimientos de los últimos 15 años de la población nacida en el Estado español —y, a causa de su peso relativo, para el conjunto de la población residente en la Región Metropolitana de Barcelona—, pero no para la población nacida en otro país: en este último caso, a pesar de que los motivos relacionados con la vivienda se mantienen en primera posición (43,8%), hay que destacar el aumento de los motivos laborales (30,3%). Sin duda, este dato indica que las migraciones internacionales tienen una motivación laboral: una parte importantísima de la población que ha llegado al Estado español durante los últimos 15 años lo ha hecho para trabajar y, por lo tanto, la encuesta recoge el hecho de que este cambio de residencia obedece a motivos laborales.

Hay tres factores que nos hacen pensar, sin embargo, que en un futuro próximo esta importancia de los motivos laborales en las migraciones residenciales de la población nacida en el extranjero tenderá a reducirse y a equipararse con la de la población nacida en el Estado español: en primer lugar, el freno que la oleada inmigratoria vive actualmente, que tiende a reducir los desplazamientos vinculados a la incorporación al mercado de trabajo; en segundo lugar, la importancia creciente del peso del reagrupamiento familiar en el conjunto de las migraciones internacionales que, obviamente, hará aumentar el porcentaje de cambios residenciales debidos a motivos familiares y de mejora de la vivienda (por la necesidad de espacio), y finalmente, en tercer lugar, hay que pensar que el asentamiento de la población inmigrante y la mejora de las condiciones de vida han de tender a homogeneizar las pautas de comportamiento residencial de la población con independencia de su origen geográfico.

La pregunta que hay que formular es si las motivaciones de cambio residencial en la Región Metropolitana de Barcelona son diferentes de las de la población del resto de Cataluña, con objeto de saber si existen mecanismos diferentes de

integración del espacio metropolitano. La figura 3 nos muestra que los motivos relacionados con el entorno y la vivienda son los principales factores explicativos de los movimientos residenciales en toda Cataluña. No obstante, hay que destacar dos hechos importantes: por un lado, la ciudad de Barcelona presenta el valor más bajo de todos los ámbitos territoriales analizados (37,9%) fruto de la mayor importancia de los motivos laborales ya apuntada anteriormente. Parece que esta tendencia se extiende, aunque de manera más diluida, a los municipios de la Primera corona. Otro aspecto que no se puede menospreciar en la elección residencial de los que han optado por trasladarse a vivir a la ciudad de Barcelona es el papel de las redes familiares y sociales, teniendo en cuenta que un 29,3% de la población inmigrante que llega a la capital catalana declara haberse trasladado a ella por este motivo.

Por otro lado, hay que resaltar que, tanto en la Segunda corona como en el resto de la provincia, en la mitad de los casos el cambio residencial está motivado por aspectos relacionados con la vivienda y el entorno. Sin duda, la principal causa hay que buscarla en el hecho de que, según la percepción colectiva, estas áreas ofrecen unas condiciones residenciales mejores a un precio más reducido. En este sentido, mientras que el precio de la vivienda es el principal motivo para trasladarse a vivir en la Primera corona metropolitana (31,8%), la mejora del entorno residencial es el principal motivo en el caso de la Segunda corona, con un porcentaje idéntico.

Así, puede concluirse que la vía residencial de la integración del espacio metropolitano obedece a motivos directamente relacionados con la vivienda y el entorno: la búsqueda de mejora de las condiciones —mayor superficie, acceso a la propiedad, entorno más agradable, etc.— a un costo más bajo. Y lo que territorialmente es tal vez más importante es que esta lógica no parece circunscribirse a la Región Metropolitana de Barcelona, sino que se extiende más allá de sus límites para abrazar el conjunto del territorio catalán.

Además de la motivación de los movimientos residenciales pasados, la encuesta también permite conocer las expectativas de cambio en un futuro inmediato (figura 4). Si se comparan los datos de la presente edición con los de la anterior, se observa un crecimiento en las expectativas de cambio residencial de la población metropolitana. Así, casi uno de cada cuatro residentes tiene previsto cambiar de domicilio, un valor superior al del resto de Cataluña.

Sin lugar a dudas, existen dos motores de cambio principales, que están relacionados, por un lado, con la estructura de edad de la población y, por otro, con el origen geográfico. En primer lugar, la llegada a edades maduras de las

generaciones nacidas durante el *baby boom* de las décadas de 1960 y 1970 en nuestro país determina que la etapa actual de su ciclo de vida esté marcada por el asentamiento, tanto de la situación residencial —cosa que explica el aumento de motivos como por ejemplo la mejora la vivienda o del régimen de tenencia (hay que pensar que en términos de acceso a la propiedad)— como familiar —se detecta un aumento de los cambios motivados por la ampliación del número de miembros del hogar (vinculado, principalmente, al nacimiento de hijos). No es de extrañar, pues, que la población con una edad comprendida entre los 26 y 35 años sea la que tiene más intención de cambiar de vivienda en los próximos cinco años (tabla 6). En cambio, la formación de pareja y la emancipación del hogar familiar, que se da en edades más jóvenes, pierde peso relativo (del 51,5% del año 2000 se pasa al 44,7% cinco años más tarde). Finalmente, las edades avanzadas se asocian al deseo de permanencia en la vivienda actual.

El otro elemento que explica el aumento de la voluntad de la población de cambiar de residencia está relacionado con el incremento del peso relativo de la población nacida fuera del Estado español y su mayor disposición a cambiar de vivienda: mientras que esta población representa el 9,7% del total de la población, su peso relativo es el doble (18,2%) en la categoría de los que tienen previsto realizar un movimiento residencial en los próximos cinco años. Nuevamente, los motivos están relacionados con el asentamiento en el territorio —la ampliación de la familia, ya sea por la vía de la descendencia o del reagrupamiento familiar— y la mejora de las condiciones de vida (mejora de la vivienda y del régimen de tenencia). Éste es un deseo compartido por las categorías profesionales más bajas —en las que se concentra buena parte de la población inmigrante— que, en términos relativos, tiene más ganas de cambiar de vivienda.

Finalmente, sería conveniente hacer una mención sobre el lugar en el que la población desea irse a vivir: con independencia del lugar de residencia actual, la voluntad generalizada de los hogares metropolitanos es realizar una migración de corta distancia, de dimensión urbana, en un entorno cercano, ya sea en el mismo barrio de residencia, en un municipio cercano o, como mucho, en otro municipio del mismo ámbito territorial. Hay que destacar también que alrededor de un tercio de la población todavía no ha decidido dónde quiere trasladarse a vivir. Pese a esta voluntad de proximidad expresada, los datos sobre el cambio real de residencia apuntan, como hemos visto, a que a menudo esta migración implica una mayor distancia, con un cambio de ámbito de residencia importante y, con frecuencia, con una dimensión metropolitana.



## 2. Las transformaciones en la localización de las actividades económicas

Tal como pasa en el caso de la población, la localización de las actividades productivas en el territorio metropolitano sigue las mismas tendencias de descentralización y dispersión. Al mismo tiempo, se suma una tercera característica: la terciarización. En efecto, el peso de la ciudad de Barcelona en los lugares de trabajo y en la ocupación de la Región Metropolitana continúa disminuyendo, si bien, en este último caso, el crecimiento inducido por la llegada de población foránea parece haber frenado el fuerte descenso experimentado en los últimos quinquenios. Paralelamente, todo el territorio metropolitano, y especialmente la ciudad central, tiende a especializarse cada vez más en el sector de servicios, que ya supone dos de cada tres lugares de trabajo metropolitanos y ocupa una proporción idéntica de población activa.

Si la descentralización y la dispersión caracterizan la distribución territorial de la población en la Región Metropolitana de Barcelona, también son los elementos que explican la disposición de los lugares de trabajo en el territorio. En efecto, la figura 5 muestra que la ocupación localizada en la ciudad de Barcelona continúa perdiendo peso relativo en el conjunto de la Región Metropolitana (del 45% en 1995 al 40,6% en 2006), si bien con un ritmo muy inferior respecto al quinquenio anterior. La otra diferencia notable respecto al período 1995-2000 es que la consiguiente ganancia no es absorbida de la misma manera por las dos coronas metropolitanas: mientras que la Primera corona continúa aumentando su peso relativo (ya se localizan en ella uno de cada cuatro lugares de trabajo metropolitanos), la participación de la Segunda corona parece que se estanca entorno a uno de cada tres.

El fenómeno del desplazamiento de la actividad industrial desde el centro de los núcleos urbanos hacia los polígonos industriales en las afueras periurbanas es un hecho que se inició en la década de 1960 y se acentuó con la crisis económica desencadenada en 1973. Por tanto, se inicia mucho antes que las migraciones que caracterizan al actual proceso de metropolitanización del territorio catalán. Sin embargo, sí es nuevo el alcance territorial de este proceso de descentralización, ya que, gracias al efecto de las infraestructuras de transporte —y el consiguiente aumento de la accesibilidad—, las empresas han podido establecerse en el territorio de una manera relativamente homogénea en función de la oferta de suelo urbanizable y sin estar tan sujetas a la necesidad de situarse cerca de la mano de obra. Pese a ello, el efecto de esta relocalización de la actividad industrial y residencial actúa en sentido contrario al de la misma ganancia de accesibilidad: mientras que ésta posibilita

la separación física cada vez mayor entre ambos elementos —oferta y demanda y, más concretamente, entre la población ocupada y los lugares de trabajo—, la extensión del territorio que resulta obliga a una movilidad mayor de los individuos y, por tanto, a la búsqueda de nuevas medidas para aumentar la accesibilidad de estos «nuevos» territorios.

Tal como pasaba en el caso de la población, este proceso de descentralización de la ocupación está acompañado de la dispersión: son los municipios más pequeños, por debajo de los 100.000 habitantes, los que experimentan un aumento más elevado de lugares de trabajo y pasan del 40,05% del año 2000 al 43,4% seis años más tarde, en detrimento de las ciudades más grandes —excluida Barcelona—, que pasan del 18% al 16%, respectivamente.

En lo que respecta a la composición del mercado de trabajo en la Región Metropolitana según el sector de actividad, se observa claramente un sesgo en función del lugar de localización: mientras que uno de cada dos lugares de trabajo del sector de servicios se concentra en la ciudad de Barcelona, la industria y la construcción tienden a concentrarse en la Segunda corona metropolitana. Esto obedece a dos caras de la misma moneda: la mayor oferta de suelo y el precio más asequible de estos territorios facilita, por un lado, la implantación de actividades industriales —a menudo en forma de polígonos de actividad económica— y, por otro lado, que se erijan como principales áreas de crecimiento residencial, tal como se ha visto en el apartado anterior (tablas 7 y 8).

Si en lugar de centrarnos en los territorios nos fijamos en los sectores de actividad económica, observamos que el predominio del sector de servicios está generalizado en el conjunto del territorio metropolitano e, incluso, aumenta su cuota respecto a los años anteriores: el 66,6% del año 2006 frente al 63,3% de diez años atrás. Territorialmente, esta progresiva terciarización de la actividad es mayor en la ciudad de Barcelona, donde cuatro de cada cinco lugares de trabajo corresponden a este sector.

Este aumento se produce en detrimento, sobre todo, del sector industrial, cuyo peso relativo continúa disminuyendo de manera continuada. Los datos de la tabla 8 también confirman el *boom* experimentado por el sector de la construcción los últimos años: entre 1995 y 2006 se multiplica por dos su cuota de mercado en el conjunto de la Región Metropolitana y casi por tres en la Segunda corona. No obstante, el actual momento de estancamiento del mercado de la vivienda, con la desaceleración inmobiliaria y la crisis económica, que reduce el límite crediticio de la banca, hacen augurar un estancamiento o, incluso, una reducción de la importancia del sector.

Como subgrupo de la población total, los datos relativos a la ocupación residente confirman la tendencia a la descentralización y, con respecto a los sectores de trabajo, a la terciarización. Con respecto al primer aspecto (figura 6), menos de uno de cada tres trabajadores de la Región Metropolitana reside en la ciudad de Barcelona (32,4%), cuando hace diez años la proporción era de dos de cada cinco (39,4%). Esto va acompañado, lógicamente, de los consiguientes aumentos de las dos coronas metropolitanas, en este caso sin excepciones. De todas formas, esta pérdida de peso relativo de la ciudad central es menor que la experimentada durante el quinquenio anterior (1995-2000), hecho atribuible a la tendencia que ya hemos comentado de crecimiento de la población foránea en las ciudades centrales.

Sectorialmente, este descenso del peso de los ocupados residentes en la capital catalana se hace notar en todas las actividades (tabla 9) excepto en la industria, que parece mantenerse en el entorno del 23% de la población ocupada del sector, si bien respecto al conjunto de la población ocupada de la ciudad solamente ocupa el 18,3% (tabla 10). Esta última tabla nos muestra la fuerte correlación existente entre la población ocupada residente en un ámbito territorial según el sector de actividad y los lugares de trabajo de este mismo sector que se localizan en él: en todos, y en gradación desde la ciudad central hacia las coronas metropolitanas, el sector de servicios es el predominante entre la población ocupada. Se observa entonces que la industria y la construcción ganan peso relativo a medida que nos alejamos de la ciudad central. En todos los ámbitos, la agricultura tiene una participación testimonial (entorno al 1%) en el conjunto de los lugares de trabajo y las ocupaciones de la población metropolitana.

## 3. La integración y especialización funcional del espacio

Los fenómenos de descentralización y dispersión de la población y de las actividades productivas en el territorio se han producido paralelamente en el tiempo y en el espacio, pero no necesariamente siguiendo un proceso convergente. La consecuencia de este hecho es el incremento de la movilidad y el uso cada vez más extensivo del territorio metropolitano, que implica una ampliación del espacio de vida de sus habitantes.

Los anteriores apartados han pretendido manifestar una serie de tendencias que se producen actualmente en la Región Metropolitana de Barcelona —y, por extensión, en el resto del territorio catalán— y que se pueden resumir brevemente de la siguiente manera:

— Se ha producido un fenómeno de desconcentración y dispersión de la población en el territorio: las ciudades

más grandes pierden población, fruto de las migraciones internas catalanas, en beneficio de los municipios más pequeños. Se produce así, una suburbanización residencial a través de la cual el entorno de las grandes ciudades se configura como un área de expansión residencial. Solamente la tendencia de la población nacida fuera del Estado español de establecerse en la ciudad central parece actuar de freno a esta dinámica.

— Paralelamente, se ha producido un proceso creciente de descentralización de la ocupación: la convivencia cada vez más difícil entre las actividades industriales y residenciales urbanas, y la necesidad creciente de espacios específicos para la industria (más amplios, accesibles y dotados de servicios y equipamientos) actúan seguramente como fuerzas centrífugas que tienden a impulsar el asentamiento de las actividades industriales fuera de los núcleos urbanos, especialmente en los municipios de la Primera y la Segunda corona metropolitana, hecho que se traduce en una pérdida de lugares de trabajo tanto en términos absolutos como relativos.

— Finalmente, ha habido, al mismo tiempo, un cambio en la base económica del país, con el paso de una economía basada en el sector industrial a una economía preeminentemente fundamentada en el sector terciario, que gana un peso relativo en todos los ámbitos territoriales analizados.

Pese a la coincidencia de estas descentralizaciones y la influencia que una tiene sobre la otra, no existe ninguna evidencia de un comportamiento convergente entre las dispersiones de la población y de la ocupación en el territorio. De hecho, uno de los elementos más característicos de este proceso es la creciente separación física entre el lugar de residencia y el lugar de trabajo.

Existen dos indicadores básicos que ilustran este hecho: los niveles de autocontención y de autosuficiencia laboral, es decir, la capacidad que tienen los municipios de retener su población ocupada y la capacidad de ocupar los lugares de trabajo del municipio con la población que allí reside.

La tabla 11 muestra la evolución de los niveles de autocontención y autosuficiencia a escala municipal según cada uno de los ámbitos territoriales analizados. El primer indicador nos permite apreciar que, por primera vez, más de la mitad de la población trabaja fuera del municipio de residencia, tanto si se analiza lo que se produce en la Región Metropolitana de Barcelona (47,6% de la población ocupada residente) como en el conjunto de Cataluña (49,5%). Si este valor no es más bajo es a causa del peso relativo de los trabajadores residentes en la ciudad de Barcelona que, pese al descenso experimentado, es, con mucho, el ámbito

territorial con un nivel de autocontención más elevado (72,2%). De hecho, el descenso es generalizado en todo el territorio catalán y, muy especialmente, en el territorio de la provincia de Barcelona que no forma parte de la Región Metropolitana —con caídas más elevadas que en las coronas metropolitanas—, hecho que nos confirma la expansión de las dinámicas metropolitanas más allá de sus fronteras clásicas.

Si analizamos los resultados teniendo en cuenta el indicador del número de habitantes del municipio, se observa que éste presenta una clara gradación: cuanto más población, más autocontención —hasta llegar a los niveles ya señalados de la ciudad de Barcelona. Así, mientras que en los municipios de menos de 10.000 habitantes, menos de uno de cada tres habitantes (29,4%) trabaja en su municipio, en los municipios de más de 10.000 habitantes, la proporción se eleva a dos de cada cinco (38,8%).

El segundo de los indicadores analizados, la autosuficiencia, sigue una tendencia similar al anterior: en la Región Metropolitana, uno de cada dos lugares de trabajo localizados en cada municipio está ocupado por población que no reside en el municipio. Nuevamente, la ciudad de Barcelona es el ámbito territorial que tiene un nivel más elevado, de manera que dos de cada tres lugares de trabajo los ocupan personas residentes en la ciudad. En el resto de territorios, el descenso es generalizado, y es más intenso en la Segunda corona y en el resto del territorio provincial. A escala municipal, el indicador sigue la misma tendencia que la autocontención: cuantos más habitantes tiene un municipio, más elevada es la proporción de lugares de trabajo ocupados por población residente. En este caso, la diferencia entre los municipios pequeños y grandes es más elevada: el 36,9% en el caso de los que tienen menos de 10.000 habitantes y el 59,2% en los que tienen más de 100.000.

Paralelamente, y fruto de este doble proceso de descentralización y dispersión del poblamiento y de las actividades productivas, se producen la fragmentación del territorio y la especialización de sus piezas: en el nuevo territorio disperso se introduce la discontinuidad, la distancia física entre los diferentes fragmentos especializados (urbanizaciones residenciales, polígonos de vivienda, enclaves industriales, universidades públicas o privadas, centros comerciales, etc.). En consecuencia, algunas partes del territorio tienden a especializarse como zonas residenciales, mientras que otras acogerán mayoritariamente actividad económica, hecho que da como resultado una especialización funcional a escala local.

Una buena medida de la especialización de los territorios es la relación entre el número de lugares de trabajo que existen y el número de personas ocupadas que residen en él, que se conoce como índice

de descentralización. Los resultados del indicador se han de interpretar de manera que, cuanto más próximo a la unidad esté el resultado, mayor equilibrio territorial existe (y, por lo tanto, menos descentralización). Un valor inferior a 0,3 puede interpretarse como una zona especializada residencialmente; al contrario, un valor mayor de 1,5 puede interpretarse como un centro de atracción de la movilidad, como región especializada económicamente.

La figura 7 muestra claramente cuál es el nivel de especialización de cada uno de los territorios. Se aprecia claramente que la ciudad de Barcelona es el único ámbito territorial que contiene un número más elevado de lugares de trabajo que de población ocupada residente. En el resto de ámbitos, la situación es la inversa, especialmente en la Primera corona metropolitana, que se configura como un espacio residencial importante. Este dato, combinado con la baja autocontención laboral municipal, confirma el importante papel de atracción de población trabajadora foránea de la ciudad de Barcelona.

Algunos autores definen esta nueva organización del espacio —que algunos han denominado *nueva territorialidad*— basándose en el funcionalismo, que parte de la idea de una organización territorial basada en la segregación de las diferentes actividades urbanas (residencia, trabajo y ocio) mediante su localización en espacios diferenciados entre los cuales tiene que haber una inmejorable red viaria. Las interpretaciones de las transformaciones territoriales reseñadas son todavía bastante contradictorias, sin duda a causa de la relativa proximidad de los cambios producidos. La consecuencia lógica de este nuevo modelo territorial sobre la vida cotidiana de las personas es clara: la ampliación de lo que se denomina *espacio de vida*, que se puede definir como la porción del territorio donde el individuo efectúa las actividades cotidianas —el trabajo, las compras, el ocio, etc.

En efecto, fruto de las nuevas pautas de localización residencial y laboral, el espacio de vida de la población metropolitana se amplía: cada vez existe más desvinculación entre el lugar de residencia y el lugar donde se desarrolla la vida cotidiana, con la consecuente pérdida del poder explicativo de la localización residencial en el comportamiento territorial de la población. La consecuencia final de este proceso es el aumento de la movilidad, tanto en términos cuantitativos —el número de desplazamientos— como cualitativos —el incremento de la distancia media.

#### 4. Conclusiones

La expansión de las dinámicas metropolitanizadoras del territorio catalán parecen un hecho incuestionable: los procesos de descentralización y de dispersión de la población y de las

actividades productivas, que siguen la lógica ya apuntada en anteriores ediciones de la encuesta «de dentro hacia fuera y del grande hacia el pequeño», se continúan manifestando en la Región Metropolitana de Barcelona y, lo que es más importante, tienden a expandirse fuera de sus fronteras clásicas.

Así, la tendencia de la ciudad central —Barcelona— de perder peso relativo en favor de las dos coronas metropolitanas en materia de población y lugares de trabajo se mantiene, y de esta tendencia comienzan a ser partícipes el resto de las comarcas de la provincia de Barcelona. La reflexión sobre este hecho es clara: ¿hay que pensar que Cataluña se configura cada vez más como una «ciudad-región», siguiendo lógicas territoriales de las diferentes ocupaciones y especializaciones del espacio cada vez de mayor alcance? Responder afirmativamente de manera rotunda a esta pregunta es quizás —al menos todavía— algo aventurado, pero con los datos de la encuesta sí que se puede concluir que, actualmente, el territorio catalán se caracterizaría por el hecho de estar formado por una realidad articulada en un conjunto de áreas urbanas funcionalmente muy relacionadas, interdependientes e integradas, aunque separadas espacialmente.

Lo que es evidente es que, más allá de la concepción espacial que implica el nuevo modelo territorial, las transformaciones descritas tienen un amplio reflejo en la vida cotidiana de las personas, que, a grandes rasgos, se caracteriza por un uso extensivo del territorio y la ampliación del espacio de vida, entendido como la porción del territorio en el que se realizan las actividades cotidianas. En efecto, por un lado, el lugar de residencia pierde cada vez más importancia a la hora de explicar el comportamiento territorial de la población y, por otro lado y en consecuencia, la movilidad cotidiana gana cada vez un mayor protagonismo en la configuración territorial del espacio.

1 Véase información sobre el contenido y la metodología de la Encuesta sobre condiciones de vida y hábitos de la población en el artículo introductorio de esta misma revista, que edita el Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona.

## LA VIVIENDA EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA, 1995-2006

Carles Donat<sup>1</sup>

### Introducción

La vivienda es un elemento clave en el funcionamiento de una sociedad y en la definición de su estructura territorial.

Por un lado, la satisfacción de las necesidades residenciales básicas de la población resulta imprescindible para garantizar la cohesión social. La manera de satisfacerlas, con expectativas siempre crecientes, determina (y bastante) la calidad de vida de los ciudadanos. Por otro lado, como se trata de un bien al cual se accede mayoritariamente a través del mercado libre, las diferencias de ingresos de las familias y de precios en el espacio metropolitano hacen que la vivienda actúe como un motor y como un filtro poderosísimo en la distribución de los grupos sociales en el territorio.

Este artículo se propone analizar las principales cuestiones residenciales a partir de los datos que nos proporciona la Encuesta sobre condiciones de vida y hábitos de la población (ECVHP).<sup>2</sup> Así, hemos planteado un conjunto de hipótesis que se han estructurado en cinco apartados: en el primero nos preguntamos por el régimen de tenencia predominante y por las condiciones de acceso a la vivienda; en el segundo veremos cuáles son los tipos de vivienda predominantes y qué relación tienen con el modelo territorial; en el tercero profundizaremos en las características de las viviendas, tanto en lo que respecta a la superficie y antigüedad como en lo que respecta a los equipamientos y espacios de los que disponen; en el cuarto veremos la percepción que los ciudadanos tienen de la residencia en la que viven, analizando los principales inconvenientes que tiene; por último, en quinto lugar, nos centraremos en la residencia secundaria, para ver qué parte de la población posee una y dónde se sitúa.

Antes de comenzar, queremos poner de relieve que muchos de los temas que se tratan en este artículo están estrechamente relacionados con las dinámicas de asentamiento de la población en el territorio que se pueden encontrar en otros artículos de esta misma publicación. En efecto, la satisfacción de las necesidades de vivienda y, más concretamente, la manera en que lo hacen los mecanismos del mercado, permitirá profundizar en la hipótesis de que el mercado de la vivienda condiciona de tal manera el uso del territorio por parte de la población que se convierte en un elemento determinante en las dinámicas espaciales metropolitanas y en la distribución de los grupos sociales.

### 1. El régimen de tenencia y el acceso a la vivienda

Uno de los rasgos más característicos del mercado de la vivienda metropolitana, y del conjunto del Estado en general, es el peso que tiene la propiedad en él. En un contexto de un fuerte aumento de los precios, las condiciones de financiación de los préstamos hipotecarios han actuado como un elemento de contención del esfuerzo económico de los que han

adquirido una vivienda. Con todo, y en parte por este mismo motivo, los precios no han dejado de aumentar a unos ritmos nunca vistos en nuestra historia reciente, y han generado la espiral característica de las burbujas inmobiliarias. Las condiciones de acceso a una residencia de propiedad varían mucho en función de los ingresos de los grupos sociales y de las diferencias de precios entre Barcelona y las coronas metropolitanas. En consecuencia, el mercado de la vivienda actúa como un motor en la descentralización y dispersión de la población y en la distribución de los grupos sociales en el territorio.

El mercado inmobiliario español se caracteriza por el peso que tiene en él la propiedad como régimen de tenencia, un hecho que contrasta con la situación de otros países europeos de nuestro entorno. Esta situación, que podríamos calificar de excepcional, es el fruto de unas políticas públicas que desde hace algunas décadas han estado dirigidas, sobre todo, al acceso a la propiedad, tanto en el mercado libre como en el protegido. Así, actualmente, vivir en una vivienda de propiedad se ha convertido en un hábito cultural que predomina en las estrategias residenciales y en las condiciones de vida de la población.

Los datos de la *Encuesta* del año 2006 así lo confirman. En la tabla 1 se aprecia que la propiedad es el régimen de tenencia claramente predominante, tanto en la Región Metropolitana de Barcelona (81,8%) como en el resto de Cataluña (83,9%). Pero si analizamos la evolución, se observa que por primera vez en las ediciones de la *Encuesta* se produce un ligero descenso de la propiedad entre los entrevistados que viven en hogares del ámbito metropolitano (véase la figura 1): si en el año 1990 un 73% vivía en este régimen y en el año 2000 el porcentaje ya llegaba al 84,6%, en 2006 ha bajado 2,8 puntos, para situarse en el 81,8%. La principal causa de este cambio de tendencia se ha de buscar, seguramente, en la incidencia sobre el mercado de inmobiliario que han tenido los hogares en los que vive la población inmigrante (un 58,9% de la cual vive de alquiler y solamente un 37,4% en régimen de propiedad), y no en un cambio en las pautas residenciales. De hecho, entre la población nacida en España, la propiedad continúa la tendencia al aumento y se sitúa en 2006 en el 86,6%.

La opción de vivir en propiedad tiene una traducción muy clara en el número de familias que han de hacer frente al pago de una hipoteca (aunque hay otros factores, como el alargamiento de los términos de amortización o el aumento de los cambios de residencia para mejorar la que se tenía, que también tienen una gran incidencia). Si nos centramos en los hogares que pagan hipoteca (véase la figura 1), en el año 1995 solamente un 14,1% de la población metropolitana vivía en familias que se encontraban en esta situación; en cambio, en el año 2000 ya llegaba al 23,3%, y en