

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 Donat¹

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).² 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

el año 2006 aumentó hasta el 32%. Lógicamente, este porcentaje es más elevado en los territorios que presentan saldos positivos por las migraciones metropolitanas. Así, en la Segunda corona, que es el principal ámbito receptor, los que pagan hipoteca llegan al 40,9%, en la Primera corona, al 32,2%, y en Barcelona, que es el principal territorio emisor, se sitúan en el 22,4%. La expansión del hecho metropolitano más allá de las comarcas metropolitanas se refleja en el incremento de los que tienen la propiedad pendiente de pagar en el resto de la Provincia, que ha pasado de un 20,3% en el año 2000 a un 30,3% en 2006.

¿Cuál es el esfuerzo económico que supone para las familias el acceso a la vivienda en propiedad? Los datos de la *Encuesta* nos permiten aproximarnos a esta cuestión, ya que recogen información sobre el gasto anual medio que los hogares destinan al pago de la hipoteca y, también, sobre sus ingresos medios. Como se trata de valores medios, no se tiene en cuenta la diversidad de situaciones económicas que se da en los hogares. El análisis se centrará, pues, en la evolución temporal y en las diferencias entre ámbitos territoriales. Pese a las limitaciones, este enfoque nos permitirá ver que el mercado inmobiliario actúa, seguramente, como un motor de las migraciones metropolitanas que condiciona la distribución de los grupos sociales en el territorio.

Los residentes en la Región Metropolitana que han llegado a su municipio en los últimos 15 años pagan de media 6.532 euros anuales, un importe que crece hasta los 6.897 euros si tomamos en consideración a la población que ha llegado en los últimos cinco años (véase la tabla 2). Si se compara con los datos del año 2000 (5.442 euros anuales en precios corrientes), se observa que el gasto para pagar la vivienda ha aumentado un 26,7% en la Región Metropolitana. Esta variación sería muy inferior a la que se ha producido en los precios que, como nos indican otras fuentes, se habrían incrementado de media alrededor del 130%. Las diferencias se explican si tenemos en cuenta las condiciones de financiación de los créditos hipotecarios que, en un contexto de reducción de los tipos de interés y con el alargamiento de los plazos de amortización, habrían compensado parcialmente el fuerte crecimiento de los precios y habrían aligerado el aumento de las cuotas mensuales. Ello habría permitido comprar a un grupo de población que de otro no habría podido tener acceso a la propiedad. Esta situación, no obstante, se puede mirar desde otro punto de vista, ya que las condiciones financieras habrían permitido la compra de unas viviendas cada vez más sobrevaloradas, y habrían sido una de las principales causas de la fuerte subida de los precios.

Cuando se analiza la evolución del gasto para pagar la hipoteca por territorios, se observa que en la Primera corona

el aumento ha sido muy superior al de Barcelona y al de la Segunda corona (36,5%, 26,1% y 20,6%, respectivamente). Si en el año 2000 el gasto al cual tenía que hacer frente una persona residente en Barcelona para pagar una hipoteca era un 12% superior al de una persona residente en la Primera corona, en el año 2006 esta diferencia es solamente del 3,4%, es decir, el gasto entre la población de Barcelona y la de la Primera corona se estaría igualando. En 2006, el gasto medio de los que viven en la Primera corona habría superado incluso al de los de la Segunda corona (7.097 y 6.555 euros, respectivamente).

Para valorar el esfuerzo de las familias para acceder a la vivienda de propiedad también se han de tener en cuenta los ingresos de estos hogares. Como muestra la tabla 3, en 2006 los hogares metropolitanos que pagaban hipoteca tenían que destinar un 26,6% de los ingresos declarados para hacer frente al pago. Estos datos contrastan con las estimaciones del costo de acceso a la propiedad que tenemos de otras fuentes, que elevan el esfuerzo de los hogares a más de un tercio de la renta media disponible. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los datos de la *Encuesta* no contienen información sobre el pago de entrada efectuado en la compra, ni sobre los costos de transacción.

No obstante, los datos de los que disponemos permiten analizar cuál ha sido la evolución del esfuerzo económico de los hogares. Así, si nos fijamos en la información que nos ofrece la *Encuesta*, pese a la fuerte subida de precios a la cual hacíamos referencia, el esfuerzo de las familias no habría variado tanto en relación con el año 2000, cuando los pagos suponían un 25,9% de los ingresos. Estos datos confirman lo que decíamos anteriormente, es decir, que las condiciones financieras hasta el año 2006 habrían sostenido el fuerte aumento de los precios, que se habrían trasladado de una forma moderada a los pagos mensuales de las familias, conteniendo así el esfuerzo de los hogares para acceder a una vivienda, aunque ello habría causado que se inflase la burbuja inmobiliaria.

Los datos de la *Encuesta* también nos permiten ver que el mercado residencial actúa como un poderoso impulsor del proceso de descentralización y dispersión del poblamiento sobre el espacio metropolitano, y como un condicionante en el asentamiento de los grupos sociales sobre el territorio. Tal como se puede ver en la tabla 3, en la que la accesibilidad se calcula con los ingresos y los precios medios, una familia de Barcelona que quisiera acceder a una vivienda de propiedad en la misma ciudad, tendría que destinar un 26,5% de los ingresos. Ahora bien, en el caso de que optase por situar la residencia en otros ámbitos, tendría que destinar menos: un 25,6% en la Primera corona y solamente un 23,7% en la Segunda. En el caso de los que viven en la Primera corona, el esfuerzo

medio, si se quieren quedar en el mismo territorio, es muy superior al que han de hacer los residentes en Barcelona o en la Segunda corona. En concreto, tendrían de dedicar a ello un 27,8% de la renta, mientras que los de la Segunda destinarían un 26,7%. Si quisieran irse a Barcelona, todavía tendrían de pagar más: un 28,8%.

Lo mismo ocurre si analizamos el costo medio de acceso a la vivienda en propiedad agrupando los ingresos de los hogares y los gastos para pagar la hipoteca según el número de habitantes de los municipios. Así, la población de Barcelona, con unas rentas medias más elevadas, tendría que realizar un esfuerzo inferior si quisiera ir a vivir a localidades de otras dimensiones. Los que viven en los municipios más pequeños (de menos de 10.000 habitantes) son, junto con las personas residentes en Barcelona, los que tendrían más posibilidad de elegir, ya que el costo de quedarse sería el más bajo (un 25,8%). Si se trasladaran a municipios de otras dimensiones (excepto Barcelona), el costo se reduciría aún más. En el caso de los habitantes de los municipios medianos-pequeños (de 10.000 a 49.999 habitantes) sucede lo mismo, es decir, después de los residentes en Barcelona y en los municipios pequeños, se encontrarían con las mejores posibilidades. Por último, los que se encuentran en la peor situación son los habitantes de las grandes localidades (de 100.000 a 300.000 habitantes), que tendrían que hacer de media el esfuerzo más elevado, tanto si se quedasen en ciudades de una misma dimensión como si optasen por ir a municipios más pequeños.

Estos datos confirman lo que ya se apuntaba en otras ediciones de la *Encuesta*, en las cuales se observaba que la población con ingresos medios y altos residente en las ciudades más grandes, puesto que tiene la posibilidad de elegir el lugar de residencia, podría tener propensión a trasladarse a municipios de dimensiones medias y pequeñas, donde podría acceder a una vivienda más nueva y de mayor superficie por el mismo precio. Los datos de la edición del 2006 ya muestran esta distribución de los grupos sociales: se observa que los que viven en municipios medianos y pequeños y que antes vivían en municipios grandes, no solamente han de realizar un esfuerzo inferior para hacer frente al pago sino que, además, son los que tienen más capacidad de elegir en el territorio metropolitano.

Las opciones de acceso a la propiedad también son muy diferentes entre los distintos grupos y colectivos sociales. La posibilidad de elegir residencia en el caso de los hogares encabezados por población de categorías profesionales bajas, por inmigrantes, por jóvenes y por mujeres, es particularmente limitada (véase la tabla 4). Las familias encabezadas por población de categorías profesionales altas ha de destinar solamente un 21,8% de la renta a pagar la hipoteca, mientras que las categorías medias han de destinar

un 25,2%, y las bajas, un 29,9%. La población inmigrante también ha de realizar un esfuerzo medio superior a la autóctona (30,6% y 26,2% de los ingresos, respectivamente), especialmente si ha nacido fuera de las fronteras de la Unión Europea de los 15. Otro factor determinante es la edad, sobre todo en el caso de los jóvenes, que han de dedicar de media un 32,6% de los ingresos, muy por encima del 24% de los hogares encabezados por personas de 25 a 44 años y del 23,4% de los hogares encabezados por personas de 45 a 64 años. Para cerrar este repaso sobre las diferencias sociales en el acceso a la propiedad, hay que destacar que las mujeres que son cabeza de familia son el colectivo que ha de hacer un mayor esfuerzo para comprar una vivienda, ya que han de destinar de media un 33,2% de los ingresos, mientras que los hombres solamente han de dedicar un 25,3%. Las diferencias de renta según el género serían, también en el mercado inmobiliario, un elemento discriminador para las mujeres.

Hemos resaltado que la información de la *Encuesta* presenta algunas limitaciones que no permiten evaluar cuestiones de gran importancia, como las diferencias en el plazo de los créditos entre los territorios estudiados, o la diversidad de situaciones en los ingresos de los hogares. Sin embargo, eso confirma el papel decisivo que tiene el mercado de la vivienda en la descentralización del poblamiento metropolitano y en la capacidad de los grupos sociales de asentarse y usar el territorio.

2. La tipología de la vivienda

La vivienda plurifamiliar es el modelo predominante en la Región Metropolitana (81,5%), aunque desde la década de 1980, paralelamente a las dinámicas de dispersión del poblamiento, las viviendas unifamiliares han ido aumentando. Éste es el tipo residencial preferido por la población metropolitana, aunque en el último período parece ser que los que viven en casas unifamiliares cada vez encuentran más inconvenientes (tabla 5).

La estructura urbana de la Región Metropolitana de Barcelona se caracteriza por la existencia de un sistema de ciudades de larga tradición histórica donde, junto con Barcelona, encontramos las de la antigua industrialización de la Segunda corona. Sobre esta base, los crecimientos poblacionales y urbanos producidos hasta la década de 1970, sobre todo en los municipios del continuo urbano barcelonés y en otras ciudades grandes y medianas, han seguido mayoritariamente un modelo de alta densidad, la denominada ciudad compacta. Tal como corresponde a este tipo de ciudad, la vivienda plurifamiliar es el modelo predominante. En el año 2006 un 81,5% de la población metropolitana vive en pisos, mientras que los otros tipos residenciales tienen un peso inferior: un

12,2% vive en casas unifamiliares en hilera y un 6,1% en casas unifamiliares aisladas (véase la tabla 5).

Sin embargo, las dinámicas de dispersión del poblamiento que se han producido en la Región Metropolitana durante las dos últimas décadas han comportado un fuerte aumento de las viviendas de baja densidad. Así, entre la población que ha llegado al municipio donde reside después del año 1985, se observa que un 27,1% vive en viviendas unifamiliares (un 15,6% en casas en hilera y un 11,5% en casas aisladas), mientras que si miramos los que llegaron con anterioridad, solamente un 16,9% vive en este tipo de alojamiento (véase la tabla 6). El incremento de las viviendas unifamiliares es especialmente intenso en la Segunda corona y en el resto de la provincia de Barcelona. En el caso de la Segunda corona, el 44,3% de los que llegaron después de 1985 habitan en viviendas unifamiliares (un 23,9% en casas en hilera y un 20,4% en casas aisladas). En el resto de la Provincia, que como se ha visto cada vez recibe más población metropolitana, este porcentaje llega al 50,8% (un 31,2% en casas en hilera y un 19,6% en casas aisladas). Sin embargo, no todos los municipios presentan el mismo modelo de urbanización en las últimas décadas. Tal como se observa en la tabla 6, las viviendas unifamiliares son claramente predominantes entre los que han llegado a un pueblo pequeño después de 1985, mientras que en las ciudades más grandes todavía predominan los que viven en pisos.

Este incremento de las residencias unifamiliares se corresponde con las preferencias que manifiesta la población cuando se le pregunta por su tipo de vivienda favorita. En el año 2006, un 60,2% de las personas residentes en la Región Metropolitana declara que su preferencia sería vivir en una vivienda unifamiliar (un 39,1% en casas aisladas y un 21,1% en casas en hilera), mientras que solamente un 30% muestra predilección por vivir en un piso. La preferencia por una vivienda unifamiliar es mayoritaria en ambos sexos (aunque menos en el caso de las mujeres), y entre la población de todas las categorías profesionales y de todos los niveles de estudios. Solamente las personas mayores y los residentes en Barcelona muestran una mayor preferencia por vivir en un piso.

Aunque en el año 2006 hay una clara preferencia por las viviendas unifamiliares, se observa que los inconvenientes y las carencias de este modelo residencial comienzan a ser percibidos y manifestados por la población. Al menos esto se puede interpretar cuando se constata que la preferencia por vivir en una vivienda unifamiliar ha bajado cinco puntos en relación con el año 2000. Esta caída, que ha sido generalizada en todos los ámbitos territoriales, en ambos sexos, en todos los grupos de edad y en todas las categorías profesionales, ha sido especialmente importante (alrededor de diez puntos) entre la población que vive en la Segunda

corona y entre las categorías profesionales elevadas, es decir, entre la población que tiene más tendencia a residir en viviendas unifamiliares. Parece como si el modelo de urbanización de baja densidad que iba ganando terreno desde la década de 1980 esté perdiendo peso entre la población, sobre todo entre la que vive allí. Y parece, en cambio, como si se volvieran a recuperar otros valores relacionados con la proximidad de los servicios, los equipamientos y los vecinos, más característicos del modelo de ciudad compacta.

3. Las características de las viviendas

Las viviendas de la población metropolitana son cada vez más grandes y de más calidad. Sin embargo, se observan diferencias importantes según la condición social, la edad, el lugar de nacimiento y el territorio de residencia de los ciudadanos. La población que habita en viviendas más antiguas y en régimen de alquiler continúa teniendo más carencias que los que viven en alojamientos nuevos y de propiedad.

La superficie media residencial de la que dispone la población metropolitana ha ido creciendo en las últimas décadas, como consecuencia del aumento de los tipos de vivienda unifamiliares. Si en el año 1995 el espacio era de 88,9 m² de media, en el año 2000 había llegado a los 91,9 m², y en el año 2006 se sitúa ya en 93,1 m².

Hasta el año 2000, paralelamente al incremento de la superficie, se había producido un descenso del número medio de personas por hogar, que había pasado de 3,5 en 1995 a 3,2 en el año 2000. En 2006, sin embargo, se observa una estabilización en el número de residentes, que se ha mantenido en 3,1 miembros. El envejecimiento de la población —con el consecuente aumento de hogares unipersonales— y el descenso de la fecundidad, rasgos que habían caracterizado la evolución de las unidades familiares hasta finales del siglo xx, han sido contrarrestados por la llegada de población inmigrante que, en general, habita en viviendas con una ocupación más elevada. Pese a ello, el incremento del espacio medio de los alojamientos al cual hacíamos referencia habría dado como resultado que en el último período todavía hubiese un ligero aumento de la superficie media per cápita, que ha pasado de 33,2 m² en el año 2000 a 35,4 m² en 2006.

Estos datos de carácter general esconden, no obstante, una gran diversidad. De hecho, tal como se puede ver en las tablas 7 y 8, la superficie es una cuestión en la cual se reflejan muchas de las diferencias sociales (en función de la edad, la categoría social y el origen geográfico) y territoriales en el entorno metropolitano. Si nos centramos en primer lugar en los ámbitos territoriales, observamos que a medida que nos alejamos del centro, la superficie media y la proporción de superficie que corresponde a cada uno de

los habitantes aumentan. Así, la población de la Primera corona es la que habita en viviendas más pequeñas (83,1 m²) y la que dispone de menos espacio per cápita (30,5 m²). Los que viven en Barcelona tienen algo más de espacio (85,4 m² de superficie media y 34,7 m² per cápita), aunque es el único ámbito en el que la superficie media se ha reducido en relación con el año 2000, en que era de 86,9 m². La población que reside en la Segunda corona, donde hay más viviendas unifamiliares, disfruta de más espacio (109,3 m²) y de más superficie por persona (40,5 m²). Por último, la población del resto de Cataluña vive en inmuebles todavía más grandes (117,3 m²) y con una superficie por persona más elevada (43,2 m²).

Si atendemos a las diferencias en función de la categoría profesional del cabeza de familia de los hogares de la Región Metropolitana, podemos ver que las categorías elevadas habitan en viviendas mucho más grandes (120,8 m²) y tienen más superficie per cápita (43,2 m²) que las categorías profesionales intermedias (97,9 m² de superficie media y 37,1 m² per cápita, respectivamente) y las categorías bajas (79,8 m² y 30,8 m², respectivamente).

Las diferencias también son significativas si observamos el origen geográfico del cabeza de familia. Las personas que han nacido a España tienen viviendas de 94,5 m² de media y disponen de 36,6 m² por persona, mientras que la población nacida fuera del Estado vive en espacios más pequeños (79,3 m²) y puede disfrutar de menos metros per cápita (24,8 m²). Cuando analizamos las condiciones de vida de la población inmigrante, hay que tener presente que hay grandes diferencias en función del área geográfica de la cual proceden. La población que ha nacido en los países de la Unión Europea de los 15 disfruta de unas viviendas más grandes (109,1 m²) que las del conjunto de la población autóctona, y también dispone de mucha más superficie per cápita (41,3 m²). En cambio, el espacio de los hogares donde vive la población procedente del resto del mundo y la disponibilidad de superficie por persona son mucho más bajos (76,04 m² de superficie media y 23 m² per cápita, respectivamente).

Por edades, las diferencias también son importantes, aunque no hay una correlación tan clara entre la superficie media y per cápita. La población dispone de más espacio durante la edad adulta (99,8 m² los de 40 a 49 años y 99,1 m² los de 50 a 59 años), mientras que el espacio es más reducido en el caso de los hogares donde residen los jóvenes, los jóvenes-adultos (94,2 m² los de 18 a 29 años y 87,8 m² los de 30 a 39) y las personas mayores (90,6 m² los de 70 a 79 años y 85,9 m² los de 80 años y más). Entre las personas mayores, no obstante, la superficie media por residente es mucho más elevada (47,9 m² entre los de 70 a 79

años y 49,7 m² entre los de 80 años y más) ya que, como hemos indicado, hay más hogares unipersonales. Una contradicción parecida se da entre los más jóvenes, aunque en este caso a la inversa, ya que viven en inmuebles más grandes de media pero son los que disfrutan de menos superficie per cápita (29,3 m² entre los de 18 a 29 años y 30,8 m² entre los de 30 a 39).

Otra de las características que la *Encuesta* permite analizar es la de los equipamientos y los espacios de los que disponen las viviendas. Se pueden distinguir dos grandes categorías: los equipamientos básicos y los que no están considerados como básicos (que, sin embargo, cada vez son más frecuentes en los hogares metropolitanos). Los datos de la tabla 9 muestran que casi toda la población de la Región Metropolitana dispone de los servicios más básicos: agua caliente, un 99,1%, váter dentro de casa, un 99,4%, y ducha o bañera, un 99,8%. En cambio, la disponibilidad de otros equipamientos y espacios como el jardín o patio, el aparcamiento dentro del edificio o el trastero, presentan diferencias notables según el territorio donde se reside, la edad del cabeza de familia, la categoría profesional y el lugar de nacimiento. Antes de analizar estas diferencias, hay que decir que, cuando se comparan los datos del 2006 con los de anteriores ediciones de la *Encuesta*, se constata que para todos los territorios y colectivos ha aumentado la disponibilidad de estos equipamientos y espacios. La única excepción sería la población nacida fuera de la Unión Europea de los 15, lo que nos indica que al mismo tiempo que han mejorado las condiciones residenciales del grueso de la población, en el caso de la población inmigrante, las condiciones residenciales han empeorado.

Tal como se observa en la tabla 9, en el año 2006, la población de la Segunda corona puede disfrutar más de jardín o patio, garaje o aparcamiento en el edificio y trastero que la de la Primera corona y, sobre todo, que la de Barcelona. Si nos centramos en la edad del cabeza de familia, vemos que cuantos más años tiene el cabeza de familia, se dispone proporcionalmente de más equipamientos, a excepción de los hogares encabezados por las personas mayores, que son las que disponen de menos equipamientos. Cuando observamos las diferencias según la categoría profesional, lógicamente las más altas son las que más disfrutan de estos equipamientos. Si tenemos en cuenta el lugar de nacimiento, la población nacida en Cataluña y en el resto de España tiene más disponibilidad de equipamientos que la población nacida en el extranjero. Aquí, de nuevo, queremos poner de relieve las grandes diferencias que se dan según el área geográfica de procedencia, ya que la población de la Unión Europea de los 15 es la que presenta una mayor propensión a tener jardín, garaje y trastero, y supera con creces a la población nacida

en España, mientras que la del resto del mundo es la que se encuentra en la peor situación.

Hay que dedicar una mención aparte a la disponibilidad de ascensor, ya que para determinados colectivos, como las personas mayores, se ha de considerar como un equipamiento básico. Solamente un 51,1% de los hogares encabezados por población de 65 años en adelante vive en un edificio con ascensor, mientras que la media de la Región Metropolitana se sitúa en el 55,2%. Vemos, pues, que las personas mayores tienen poca disponibilidad de ascensor, aunque se trata de la etapa del ciclo vital en la cual este equipamiento es más necesario. A escala territorial, las diferencias son bastante importantes y se han de relacionar con la presencia más elevada de tipos de viviendas plurifamiliares en los ámbitos centrales, tal como vemos más arriba. Así, casi tres cuartas partes de la población de Barcelona (71,4%) habitan en viviendas con ascensor, una proporción que disminuye en la Primera corona (55,1%) y, sobre todo, en la Segunda corona (39,9%).

Por último, es preciso notar que el régimen de tenencia es un elemento determinante del nivel de equipamientos y de los espacios, tanto en lo que hace referencia a los equipamientos más básicos (agua caliente, váter dentro de casa, ducha o bañera) como en el resto de equipamientos (calefacción, aire acondicionado, ascensor, jardín o patio, piscina, garaje...). Como se observa en la tabla 10, las viviendas de propiedad de la Región Metropolitana están mejor dotadas que las de alquiler. Hay que decir, sin embargo, que si se compara con los datos que recogía la *Encuesta* del año 2000, la presencia de todo tipo de equipamientos ha aumentado entre la población que vive de alquiler. No obstante, el hecho de que las viviendas de alquiler estén menos equipadas refleja lo que se comentaba más arriba: que el régimen de alquiler tiene, en términos generales, un papel residual en el mercado inmobiliario.

La *Encuesta* también nos aporta información sobre la antigüedad de las viviendas. Como puede verse en la tabla 11, solamente el 4,3% de la población metropolitana vive en edificios de antes de 1900, y la que vive en edificios construidos en los siguientes 50 años, es decir, entre 1901 y 1950, solamente representa el 8,6%. Los que viven en viviendas finalizadas en la década de 1950 ya representan, para sólo una década, un 6,8%. No obstante, el período durante el cual se construyeron más edificios se produce en los años siguientes, coincidiendo con el gran salto demográfico: casi la mitad de los residentes (44,8%) vive en inmuebles acabados de construir en las décadas de 1960 y 1970. En la década de 1980 y en la primera mitad de 1990, el ritmo de construcción de edificios se ralentizó en relación con las dos décadas anteriores,

aunque la población que habita en viviendas construidas durante este período también es bastante destacable (un 10,1% en edificios construidos entre 1981 y 1990 y un 5,8% en edificios construidos entre 1991 y 1995). Por último, también tenemos información sobre cuál ha sido la magnitud del período constructivo de los últimos diez años: el 12% de la población metropolitana habita en viviendas finalizadas entre los años 1996 y 2006.

Estos rasgos generales metropolitanos presentan diferencias importantes según el territorio al cual nos referimos. Así, la población de Barcelona es, lógicamente, la que más habita en viviendas construidas antes de 1900 (8,1%), un porcentaje mucho más elevado que el de las coronas metropolitanas. En Barcelona la antigüedad media de los edificios en los que habita la población es de 50 años, y en la Primera y en la Segunda corona es de 33 y 31 años, respectivamente. En la Primera corona es donde encontramos más población que habita en viviendas construidas en las décadas de 1960 y 1970 (55,9%), mientras que en la Segunda corona es donde hay más población que vive en edificios acabados de construir en años posteriores. Hay que destacar que un 18,5% de la población residente en la Segunda corona vive en inmuebles construidos en los últimos diez años. Por último, se observa que en el resto de Cataluña el año de edificación no está tan concentrado en un período (hay que tener en cuenta que estos datos agrupan tanto las ciudades más grandes como el resto del territorio catalán; en este sentido, se ha de tener presente que la evolución edificatoria de las principales ciudades catalanas sería más parecida a la de la Región Metropolitana de Barcelona). Por ejemplo, la población no metropolitana que reside en viviendas construidas en las décadas de 1960 y 1970 solamente representa el 29,7%, un valor que se sitúa muy por debajo del de los ámbitos metropolitanos. En cambio, el peso de los que viven en viviendas acabadas en la década de 1980 (15,9%) es muy superior al correspondiente en los ámbitos metropolitanos.

4. La satisfacción respecto a la vivienda

Pese a la mejora generalizada de las condiciones de las viviendas, más de la mitad de la población metropolitana considera que el lugar donde vive tiene algún inconveniente. Las quejas por las deficiencias más básicas disminuyen (sobre todo las referidas a la falta de espacio), pero aumentan las quejas por falta de ascensor, especialmente en los ámbitos más centrales y donde la población del territorio metropolitano está más envejecida.

El 58,8% de la población de la Región Metropolitana de Barcelona considera que su vivienda tiene algún inconveniente, una

proporción bastante parecida a la obtenida en las ediciones de la *Encuesta* de los años 1995 y 2000. El problema al cual la población hace más referencia es la falta de espacio (la menciona un 11,8% de las personas entrevistadas), seguido de la falta de ascensor (10,3%), del ruido en la calle (6,3%) y de la humedad y el frío (4,7%).

Si la percepción de la existencia de algún inconveniente se ha mantenido constante en los últimos 15 años, no lo ha hecho, en cambio, el tipo de problemas a los que se refiere la población (véase la figura 2). Por ejemplo, la falta de espacio, pese a que todavía es el principal inconveniente, se ha ido reduciendo de una manera considerable (17,8% en 1995 y 11,8% en 2006). Este descenso se ha de relacionar con lo que comentábamos más arriba cuando hacíamos referencia al aumento de la superficie disponible per cápita. Los otros problemas en los cuales se observa un descenso son la humedad y el frío (6,4% en 1995 y 4,7% en 2006), y la falta de sol y luz (5,2% en 1995 y 3,5% en 2006). En cambio, hay inconvenientes que cada vez son más percibidos por la población, como la falta de ascensor (10,3% en 2006 y 6% en 1995), la falta de terraza, patio o balcón, y que la casa tenga demasiadas escaleras. De hecho, estos dos últimos inconvenientes no aparecían entre los inconvenientes más mencionados por las personas entrevistadas en el año 2000, y ahora han sido citados por un 2,7% y un 1,7% de la población, respectivamente. Parece como si a medida que mejorasen los servicios básicos, la población tuviese nuevas expectativas. En resumen, nos confirma lo que ya apuntábamos en ediciones anteriores de la *Encuesta*: en sociedades como la nuestra, la percepción y la satisfacción relacionadas con la vivienda (y el entorno urbano) están claramente sometidas a expectativas crecientes.

Sin embargo, algunas expectativas parecen ser cada vez más básicas para algunos colectivos, sobre todo el ascensor para las personas mayores, que como hemos visto más arriba es una de las principales carencias. Los inconvenientes y las expectativas tampoco son los mismos en todos los territorios metropolitanos ni en todos los grupos sociales. Además, la antigüedad o el régimen de tenencia también son factores determinantes en el nivel de satisfacción. Veámoslo.

Tal como muestra la tabla 12, las personas mayores son las que afirman más a menudo que no tienen ningún inconveniente con la vivienda (49,4%), y resaltan por encima del resto de grupos de edad el problema de la falta de ascensor (13%). La población adulta (de 45 a 64 años) también declara en un porcentaje elevado no tener ningún inconveniente (46,3%), lo que se puede relacionar con que dispone de más equipamientos y espacios, tal como hemos visto. La población joven-adulta (de 25 a

44 años), en cambio, es la que está más insatisfecha y solamente un 33,6% declara no tener ningún inconveniente. En este grupo de edad, la falta de espacio es el problema más citado (16,2%). Por último, la población más joven (de 18 a 24 años) es un colectivo que también está bastante satisfecho (un 41,4% declara no tener ningún inconveniente), y el principal problema es la falta de espacio (12,4%), seguramente porque un porcentaje muy elevado vive todavía en casa de los padres.

En relación con el origen geográfico, podemos ver que los que han nacido fuera de la UE-15 son los que afirman tener más inconvenientes (solamente un 30,8% no tiene ninguno). Los principales problemas son la falta de espacio (14,6%) y la falta de ascensor (14,8%), que están relacionados con las características de las viviendas donde viven, más pequeñas y más antiguas.

La reflexión sobre las expectativas crecientes que hacíamos más arriba se refleja claramente en el nivel de satisfacción en función de la categoría profesional. En las tres categorías, el porcentaje de población que no tiene ningún inconveniente es casi idéntico, lo que contrasta con las diferencias que hay entre las viviendas donde residen. Es especialmente significativo ver que la falta de espacio es el problema más común en las categorías altas (un 14,1% así lo declara), aunque viven en inmuebles más grandes, con una superficie media de 120,8 m², y disponen de 43,2 m² per cápita. En las categorías bajas, el principal problema es la falta de ascensor (12,6%), seguido muy de cerca por la falta de espacio (11,4%). La falta de espacio y el ruido son los inconvenientes más mencionados por las categorías medias (11,5% y 11,9%, respectivamente).

Más allá de las expectativas crecientes, si analizamos los datos por territorios (véase la tabla 13), observamos que, en consonancia con las características de las viviendas que se han mencionado, la población de Barcelona es la que más declara que tiene inconvenientes (solamente un 33,3% no tiene ninguno), seguida de la población de la Primera corona (41,7%), la de la Segunda corona (48,2%) y, por último, la población del resto de Cataluña (50,1%). El problema más citado en Barcelona es la falta de espacio (16,2%), seguido del ruido (13,3%). Los principales problemas en la Primera corona se han de relacionar, sobre todo, con la mayor presencia de un parque construido en la década de 1960 y 1970, en el cual la falta de ascensor (13,3%) y la falta de espacio (12,3%) son los principales inconvenientes.

La antigüedad de la vivienda y el régimen de tenencia también determinan, y en gran medida, el nivel de satisfacción. La población que reside en edificios más antiguos es la que afirma tener más

inconvenientes (solamente un 32,3% de los que habitan en viviendas construidas antes de 1960 dice que no tiene ninguno). También es bastante destacable la existencia de inconvenientes entre los que están en inmuebles acabados en las décadas de 1960 y 1970 (solamente un 39% no tiene), mientras que los que habitan en viviendas más nuevas, edificadas a partir de la década de 1980, son los que declaran estar más satisfechos (un 51% no tiene ningún inconveniente). Tanto en el caso de las personas que habitan en viviendas anteriores al 1960, como en el caso de los que viven en edificios construidos durante las décadas de 1960 y 1970, los dos principales problemas son la falta de espacio y de ascensor. Por último, nos referiremos al régimen de tenencia, que es el factor que más condiciona el nivel de satisfacción. Así, tal como muestra la tabla 14, de todos los colectivos que hemos visto, la población que vive de alquiler es la que declara tener más inconvenientes (solamente un 26,1% no tiene ninguno), mientras que la que vive en régimen de propiedad está más satisfecha (un 43,9% no tiene ningún inconveniente). Si nos centramos en los arrendatarios, se observa que los principales problemas son la falta de ascensor (13,6%) y la falta de espacio (13,2%) y, además, aparecen inconvenientes muy relacionados con las condiciones más básicas, como la humedad y el frío (9,8%).

5. La residencia secundaria

Una de las principales características del parque de viviendas en Cataluña y en España es la fuerte presencia de residencias secundarias. La *Encuesta* también permite analizar esta cuestión y, además, aporta información que no se puede obtener de ninguna otra fuente, como la relación entre el lugar de residencia habitual y el lugar donde se sitúa la segunda residencia, las características de los grupos sociales que disfrutan de ella, o la frecuentación.

Si nos centramos en los datos, hay que constatar en primer lugar que en 2006 uno de cada cinco habitantes de la Región Metropolitana (19,1%) tiene segunda residencia (véase la tabla 15). Se trata de un porcentaje que se ha mantenido prácticamente constante en los últimos 15 años. La población de Barcelona es la que más puede disfrutar de ello aunque, en los últimos cinco años, el porcentaje de población que tiene una segunda residencia ha bajado (30% en el año 2000 y 25% en 2006). A continuación están los residentes en la Primera corona, que en los últimos cinco años han aumentado la propensión a tener una residencia secundaria (16,1% en el año 2000 y 21,1% en 2006). La población de la Segunda corona y del resto de Cataluña es la que menos dispone de segunda residencia (11,9% y 12,1%, respectivamente).

Más que por ninguna otra característica social, la disponibilidad de segunda residencia está condicionada por la categoría profesional de la población. Como se puede ver en la figura 3, las categorías altas, que como hemos visto son las que disfrutan de las viviendas principales más confortables, son las que, además, disponen en mayor medida de segunda residencia (un 32,4% tiene una), mientras que las categorías profesionales medias y bajas tienen segunda residencia en unos porcentajes inferiores (20,3% y 13,7%, respectivamente).

Si analizamos la localización de las segundas residencias de la población metropolitana, hay que destacar el peso de las que se sitúan en la costa catalana (38,9%), seguidas de las del resto de Cataluña y el resto de España (23,4% y 25,5%, respectivamente). Las residencias secundarias que se encuentran en el Pirineo / Prepirineo y en el extranjero tienen menos peso (6,6% y 5,2%, respectivamente). Así pues, aproximadamente dos terceras partes de las residencias secundarias de la población de la Región Metropolitana se encuentran en Cataluña (68,9%), aunque, en los últimos años, la propensión a tenerlas en otras áreas geográficas ha crecido. Tal como se puede ver en la figura 4, solamente se han mantenido las del Pirineo y Prepirineo (6,6% el año 2000), mientras que las de la costa, sobre todo las del resto de Cataluña, han perdido peso (en el año 2000 el peso era del 42% y del 28,3%, respectivamente). En cambio, las residencias secundarias que se encuentran en el resto de España han aumentado (en el año 2000 había un 21,3%). Por último, también hay que destacar el incremento del número de residencias secundarias fuera de España que, con la llegada de población extranjera, han pasado de un 0,5% en el año 2000 a un 5,2% en 2006.

La localización de las segundas residencias de la población metropolitana está estrechamente relacionada con la categoría profesional. Las categorías altas tienden a tenerlas en Cataluña, especialmente en la costa y en el Pirineo y Prepirineo (véase tabla 16). Esta última localización, en cambio, parece ser demasiado costosa para las categorías profesionales bajas (solamente un 1,3% tiene la segunda residencia en el Pirineo y Prepirineo), que tienen las segundas residencias en mayor proporción en el resto de España (38,9%) y en el extranjero (9,7%). Con respecto a las clases medias, disponen de segundas residencias mayoritariamente en la costa catalana (42,8%), aunque el resto de Cataluña y de España también son opciones bastante representativas (25,4% y 22,7%, respectivamente). Parece ser que tener una residencia secundaria en Cataluña, especialmente en el Pirineo y Prepirineo, es más costoso que tenerla en el resto de España o en el extranjero. Así pues, uno de los factores que determinan el lugar donde se sitúa la segunda residencia es la categoría profesional de la

población. De esta manera, se reproducen unas pautas en el uso del espacio que nos recuerdan a las que comentábamos cuando analizábamos la distribución de los grupos sociales en el ámbito metropolitano.

Finalmente, la *Encuesta* ofrece datos sobre el período del año durante el cual se hace uso de la segunda residencia y permite calcular el número de días que la población va a ellas. Esta cuestión es de máximo interés para las administraciones locales, ya que nos da información sobre el hecho de que la población, pese a estar empadronada en unos municipios en los cuales paga los principales impuestos, disfruta de las infraestructuras y los servicios de otros municipios durante un período del año. Como se puede ver en la tabla 17, la población metropolitana que tiene segunda residencia afirma que se queda en ella una media de 64,3 días al año. La población de Barcelona hace un uso más intenso, ya que pasa en ella 71,4 noches de media, mientras que la población de la Primera y la Segunda corona pernoctan en la segunda residencia menos tiempo (60,7 y 55,4 noches, respectivamente).

De todo esto se deriva que uno de cada cinco residentes en la Región Metropolitana de Barcelona, los que tienen segunda residencia, pasan casi una quinta parte del año en municipios en los cuales no están empadronados. Estos datos ponen de relieve hasta qué punto la población metropolitana no solamente hace un uso cada vez más extensivo del espacio en los días laborables, sino también durante el tiempo libre y, además, con una alta frecuencia.

6. Conclusiones

La satisfacción de las necesidades de vivienda es un elemento imprescindible para el correcto funcionamiento de una sociedad tanto desde el punto de vista reproductivo como productivo. Estas necesidades son dinámicas y varían en función del contexto social e histórico al cual nos referimos. La manera en la que nuestra sociedad las satisface indica y condiciona al mismo tiempo el nivel de cohesión interna y el grado alcanzado en la igualdad de oportunidades de los ciudadanos, garantizando unos umbrales mínimos y redistribuyendo los beneficios que se derivan de los procesos de urbanización.

En el artículo que aquí concluimos, hemos intentado analizar los datos de la *Encuesta* sobre condiciones de vida y hábitos de la población relacionados con la vivienda teniendo en cuenta este enfoque. Para hacerlo, hemos dividido la exposición en cinco apartados: el régimen de tenencia de la vivienda y las condiciones de acceso, los tipos de viviendas, las características de las viviendas, el grado de satisfacción de la población y, finalmente, la residencia

secundaria. Además, en cada uno de los puntos se han destacado las principales diferencias y desajustes que se dan entre territorios y entre algunos colectivos y grupos sociales.

El primer elemento analizado ha sido el régimen de tenencia de las viviendas. Se ha visto que la propiedad es el régimen mayoritario y que en todas las ediciones de la *Encuesta* ha ido aumentando en la Región Metropolitana de Barcelona. Solamente en los últimos años se ha estabilizado, lo que se debe más a la llegada de población inmigrante, que vive mayoritariamente de alquiler, que a un cambio en la tendencia entre los hogares autóctonos. El peso que tiene la propiedad hace que el mercado residencial se caracterice por una fuerte rigidez, tanto en lo que respecta a la oferta de vivienda (pública y privada), como también a los hábitos culturales de la población, que al definir sus estrategias residenciales, priorizan la adquisición de una vivienda. En este contexto, si tenemos en cuenta la diferencia de precios entre los territorios metropolitanos y de ingresos entre los grupos sociales, el mercado de la vivienda actúa como un poderoso condicionante en la distribución de los grupos sociales en el territorio. Así, en términos generales, los que tienen posibilidad de elegir se desplazan desde los ámbitos más centrales hacia los más periféricos y de las ciudades más grandes hacia las medianas y pequeñas, donde pueden disfrutar de viviendas más nuevas y más grandes por el mismo precio. En el caso de los que tienen menos recursos, no solamente tienen limitado el acceso a una vivienda, sino también la posibilidad de elegir en el territorio metropolitano.

El segundo tema tratado ha sido el tipo de vivienda. Se ha visto que, tal como corresponde al modelo de ciudad compacta tradicional en los procesos de urbanización de nuestra sociedad, las viviendas en edificios plurifamiliares son predominantes (viven en ellos cuatro de cada cinco residentes en la Región Metropolitana). Sin embargo, durante las últimas dos décadas han ido aumentando los tipos de residencias de baja densidad (casas unifamiliares en hilera y aisladas), especialmente en la Segunda corona y en el resto de la provincia de Barcelona, donde casi uno de cada dos residentes que han llegado a su vivienda en este período vive en casas unifamiliares. Este aumento corresponde a las preferencias de la población, ya que seis de cada diez personas entrevistadas residentes en la Región Metropolitana declaran que les agrada vivir en una vivienda unifamiliar. Pese a ello, se observa que esta preferencia ha caído cinco puntos en relación con la *Encuesta* del año 2000 (diez puntos entre las categorías profesionales altas y entre los residentes en la Segunda corona). Parece, pues, como si el modelo de urbanización de baja densidad que iba ganando terreno estuviese perdiendo preferencia entre la población, especialmente entre la que

vive en ella, y parece, en cambio, como si se volviesen a recuperar otros valores relacionados con la proximidad de los servicios, los equipamientos y los vecinos, más característicos del modelo de ciudad compacta.

El tercer elemento estudiado ha sido las características de las viviendas. Se ha destacado que, en términos generales, son cada vez más grandes (93,1 m² de media) y de mejor calidad. Casi todas las viviendas ya disponen de los servicios básicos (agua caliente, váter dentro de casa, ducha o bañera) y, a excepción de las familias encabezadas por población inmigrante, en todos los hogares han aumentado los servicios y equipamientos que no son tan básicos (jardín o patio, aparcamiento dentro del edificio, trastero). Sin embargo, estos rasgos generales esconden una gran diversidad territorial, ya que a medida que nos alejamos del centro metropolitano, la población reside en viviendas más grandes, disfruta de más superficie per cápita, y, en general, la disponibilidad de espacios y equipamientos en la vivienda es más elevada. Igualmente, si prestamos atención a las diferencias sociales, hemos observado que los hogares encabezados por población de categorías profesionales altas, que sean hombres, nacidos en Cataluña, en el resto del Estado o en los países más desarrollados de la Unión Europea, disfrutaban de mejores condiciones —tanto de espacio como de equipamientos— que los hogares al frente de los cuales hay personas de categorías profesionales bajas, que sean mujeres o procedentes de países de más allá de la UE-15. Cuando hemos analizado las características de las viviendas según la edad del cabeza de familia se ha hecho visible uno de los principales desajustes existentes en el sistema residencial metropolitano. Así, se ha visto que la superficie media de las viviendas encabezadas por gente mayor es de las más elevadas aunque, en general, viven en ellas una o dos personas. Al mismo tiempo, este colectivo tiene poca disponibilidad de ascensor, aunque se trata de la etapa del ciclo vital en la cual este equipamiento es más necesario. Por último, también se ha visto que la población que habita en viviendas más antiguas y en régimen de alquiler continúa teniendo más carencias que los que habitan en viviendas nuevas y de propiedad, lo que confirma dos cosas: primero, el papel residual que, en términos generales, ha tenido este régimen de tenencia en el mercado inmobiliario, y en segundo lugar, la necesidad de incidir aún más en las políticas de rehabilitación.

En el cuarto apartado, estrechamente ligado al anterior, se ha analizado la satisfacción de la población con respecto a la vivienda donde vive. Así, se ha podido constatar que, pese a la mejora generalizada de sus condiciones, más de la mitad de la población considera que su vivienda tiene algún inconveniente. De hecho, esta proporción de insatisfechos

se ha mantenido relativamente constante desde las dos últimas ediciones de la *Encuesta*, lo que confirma que en sociedades como la nuestra, la percepción y la satisfacción relacionadas con la vivienda (y el entorno urbano) están claramente sometidas a expectativas crecientes. Si el nivel de satisfacción —o de insatisfacción— se ha mantenido estable, lo que sí que ha ido cambiando han sido los motivos por los cuales se quejan los ciudadanos. Así, hemos visto que han disminuido las quejas por las deficiencias más básicas (sobre todo por la falta de espacio), mientras que otros aspectos, como la falta de ascensor, han ido aumentando, especialmente en los ámbitos más centrales y donde la población del territorio metropolitano está más envejecida. También se ha constatado que, en relación con las características de las viviendas, la población que vive en los inmuebles más antiguos, la que vive en los edificios construidos durante la década de 1960 y 1970 y la que vive en régimen de alquiler son los que afirman tener más inconvenientes.

Se ha dedicado el último apartado a la residencia secundaria. Hemos visto que uno de cada cinco habitantes de la Región Metropolitana vive en hogares que disponen de ella y declara que la habita una media de 64,3 días al año. Las categorías profesionales altas y los que viven en Barcelona son los que más residencias secundarias tienen y los que las utilizan más. Así, los que tienen unas viviendas principales con mayor superficie y con mejores equipamientos son los que más disfrutan de las segundas residencias. Casi el 40% de las segundas residencias de la población metropolitana se encuentran en la costa catalana, que es la elección mayoritaria de las categorías profesionales altas y medias. A continuación están las que se encuentran en el resto de Cataluña (23,4%) y en el resto de España (25,5%), que es el lugar preferido por las categorías profesionales bajas. Las residencias secundarias situadas en el Pirineo y Prepirineo, donde las categorías altas son claramente predominantes, tienen menos peso. Por último, se ha destacado el aumento de las residencias secundarias que están en el extranjero, pertenecientes en la mayoría de los casos a población inmigrante. Cuando se ha analizado la localización de las residencias secundarias y el uso que se hace de ellas a lo largo del año, se ha destacado que se reproducen, a diferente escala, algunos de los principales procesos que se dan en la Región Metropolitana: el uso extensivo del territorio, no solamente en los días laborables, sino también en los días festivos, y la especialización de los grupos sociales en el uso del territorio.

1 El autor quiere agradecer los comentarios y sugerencias realizados por el geógrafo Oriol Nel·lo.

2 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.