



Centre d'Estudis Demogràfics

**DINÁMICA RECENTE DE LA TENENCIA DE LA  
VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA**

Juan Antonio MÓDENES

**351**

*PAPERS  
DE  
DEMOGRAFIA*

2009



**Centre d'Estudis Demogràfics**

**DINÁMICA RECIENTE DE LA TENENCIA  
DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA**

Juan Antonio MÓDENES

**351**

Una versió d'aquest article es presentà com a comunicació en el

*Congreso de la Asociación Española de Ciencia Regional.*

*XXXV Reunión de Estudios Regionales.*

*IV Jornades Catalanes d'Estudis Regionals.*

València 26 i 27 de novembre de 2009.

**Centre d'Estudis Demogràfics**

**2009**

**Resum.-** *Dinàmica recent de la tinença de l'habitatge principal a Espanya.*

En l'article es proposa el concepte de *sistema dinàmic residencial*, format per les relacions estableties entre elements sociodemogràfics i residencials que evolucionen en el temps, l'espai, la dimensió social i el cicle de vida. Es comprova que, en l'anàlisi dinàmic dels sistemes residencials, és recomanable introduir l'eix territorial. La diferenciació urbana-rural a Espanya és el principal eix d'heterogeneïtat territorial, malgrat que també evoluciona sobre tot per una major heterogeneïtat de l'àmbit rural. A la ciutat, l'accés a l'habitatge està molt més regulat pel mercat, i actualment per l'hipotecari. La diversitat regional està present, principalment en l'àmbit rural, com a reducte d'antics modus tradicionals d'habitació. A l'àmbit urbà però, s'està imposant una notable homogeneïtat de comportaments. És aquí on trobem la millor expressió d'un sistema residencial generalitzat a tot el país, basat en l'accés, d'hora, a la propietat, mitjançant finançament hipotecari. Però és un sistema dinàmic en el temps, també en els últims anys, que respon als canvis del context socioeconòmic. El canvi temporal interactua, de fet és dirigit, per l'evolució progressiva del comportament de les llars en les seves diferents etapes vitals. Durant el període analitzat, especialment per la menor presència de l'ajut familiar directe a l'accés de l'habitatge dels joves, és substituït per un major recurs al finançament hipotecari. Existeix una lògica heterogeneïtat demogràfica entre les diferents edats, en funció de les diferents etapes d'inserció i consolidació residencial però que, durant el període analitzat, és creixent i alimenta internament l'evolució del sistema.

**Paraules clau.-** Habitatge, estructura, dinàmica, territori, edat, Espanya.

**Resumen.-** *Dinámica reciente de la tenencia de la vivienda principal en España.*

Se propone el concepto de *sistema dinámico residencial*, compuesto por las relaciones establecidas entre elementos sociodemográficos y residenciales que evolucionan en el tiempo, el espacio, la dimensión social y el ciclo de vida. Se comprueba que es recomendable introducir el eje territorial en el análisis dinámico de los sistemas residenciales. La diferenciación urbana-rural en España es el principal eje de heterogeneidad territorial, aunque también evoluciona sobre todo merced a una mayor heterogeneidad del ámbito rural. En la ciudad el acceso a la vivienda está mucho más regulado por el mercado, y actualmente por el hipotecario. La diversidad regional está presente, principalmente en el ámbito rural, como reducto de antiguos modos tradicionales de habitación. En el ámbito urbano, sin embargo, se está imponiendo una notable homogeneidad de comportamientos; es aquí donde encontramos la mejor expresión de un sistema residencial generalizado a todo el país basado en el acceso temprano a la propiedad mediante financiación hipotecaria. Pero es un sistema dinámico en el tiempo, también en los últimos años, que responde a los cambios del contexto socioeconómico. El cambio temporal interactúa, de hecho es dirigido, por la evolución progresiva de comportamiento de los hogares en sus diferentes etapas vitales, durante el período analizado especialmente por la menor presencia de la ayuda familiar directa al acceso a la vivienda de los jóvenes, sustituido por un mayor recurso a la financiación hipotecaria. Existe una lógica heterogeneidad demográfica entre las distintas edades, en función de las distintas etapas de inserción y consolidación residencial, pero que durante el período analizado es creciente y que alimenta internamente la evolución del sistema

**Palabras clave.-** Vivienda, estructura, dinámica, territorio, edad, España.

**Abstract.-** *Recent Dynamics in the Tenancy Regime of the Main Dwelling in Spain.*

The concept of dynamic residential system is presented here, this consisting of the relations established between socio-demographic and residential elements evolving over time, space, the social dimension and life cycle. It is confirmed that it is recommendable to introduce the territorial axis into dynamic analysis of residential systems. The urban-rural distinction in Spain is the main axis of territorial heterogeneity, although this also evolves as a result, in particular, of greater heterogeneity in the rural sphere. In the city, access to housing is much more regulated by the market and, at present, by the mortgage market. Regional diversity is a factor, especially in the rural domain, a stronghold of older traditional forms of occupancy. In the urban sphere, however, a notable homogeneity of behaviour is emerging as the rule. Here, one finds the clearest expression of a residential system, generalised throughout the country, which is based on early access to property by means of mortgage lending. Nevertheless, over time this has proven to be a dynamic system that responds to changes in the socioeconomic context, as recent years have also shown. Temporal change interacts and, in fact, is governed by the progressive evolution of household behaviour at different stages of the life cycle and, in the period analysed, especially as a result of the reduced presence of direct family help for young people seeking access to housing. This is now being replaced by greater reliance on mortgage lending. A logical demographic heterogeneity is noted among the different age groups, in keeping with varying stages of residential insertion and consolidation but, in the period under discussion, this is both increasing and internally driving the evolution of the system.

**Key words.-** Housing, structure, dynamics, territory, age, Spain.

## **ÍNDICE**

1.- Introducción .....	1
2.- Metodología de indicadores .....	4
3.- Diversidad urbano-rural en el análisis del sistema de tenencia español .....	8
4.- Grado de heterogeneidad provincial de los subsistemas urbano y rural .....	11
5.- Inestabilidad temporal de los subsistemas residenciales urbano y rural .....	15
6.- Heterogeneidad interna demográfica de los subsistemas residenciales .....	17
7.- Conclusiones .....	20
Referencias bibliográficas .....	22

## **ÍNDICE DE GRÁFICOS**

1.- Tasas de tenencia de la vivienda principal por edad de la persona principal del hogar según ámbito urbano o rural y año .....	5
2.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre ámbito urbano y ámbito rural por año .....	10
3.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre provincia y total de España por ámbito de tamaño municipal y año .....	13
4.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre 2001 y 1991 por ámbito de tamaño municipal .....	16
5.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre grupos de edad de la persona principal del hogar por ámbito de tamaño municipal y año .....	19

## **ÍNDICE DE MAPAS**

1.- Distribución provincial de los indicadores provinciales de heterogeneidad urbano-rural. 1991 y 2001 .....	11
2.- Distribución provincial de los indicadores provinciales de diversidad respecto del comportamiento agregado por ámbito urbano-rural y año .....	14
3.- Distribución territorial de los indicadores provinciales de variación temporal por ámbito urbano-rural .....	17
4.- Distribución territorial de los indicadores provinciales de heterogeneidad demográfica interna por ámbito urbano-rural .....	20

## **ÍNDICE DE TABLAS**

1.- Distribución de los hogares según tipo de tenencia de su vivienda por año y ámbito de tamaño municipal .....	8
2.- Indicadores sintéticos de diversidad entre ámbito urbano y ámbito rural por año ....	9
3.- Indicadores sintéticos de diversidad entre provincia y total de España por ámbito de tamaño municipal y año .....	12
4.- Indicadores sintéticos de diversidad temporal entre 2001 y 1991 por ámbito de tamaño municipal .....	15
5.- Indicadores sintéticos de diversidad entre grupos de edad de la persona principal del hogar por ámbito de tamaño municipal y año .....	18

## **DINÁMICA RECIENTE DE LA TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA<sup>1</sup>**

**Juan Antonio MÓDENES**  
*jamodenes@ced.uab.es*

### **1.- Introducción**

La sociedad española ha atravesado en los últimos años una burbuja inmobiliaria de considerables dimensiones. Este transitar, como se sabe, ha representado un gran esfuerzo en diferentes aspectos, económicos, sociales y territoriales, con consecuencias de variado signo.

En esta comunicación intentaremos aproximarnos al impacto de ese proceso sobre un aspecto básico de cualquier sistema residencial, la forma de tenencia de la vivienda. Cada sociedad construye un sistema residencial que combina elementos propios de la vivienda con otros de tipo sociodemográfico: el tipo de acceso, de financiación y la relación jurídica con la vivienda (tenencia), el tipo de entorno residencial (densidad, tipo de planeamiento), la presencia de elementos de multirresidencia (viviendas secundarias) y la participación de recursos individuales, familiares y públicos (políticas de vivienda, papel del mercado, curso de vida residencial y estrategias residenciales).

En el caso español se nos presenta un sistema residencial de características claras. Basado en la propiedad (Pareja, San Martín, 2003; Cabré, Módenes, 2004; Leal, 2004), con un urbanismo relativamente compacto, aunque con presencia creciente de procesos de suburbanización (López Villanueva, Pujadas, 2005; Muñoz Ramírez, 2008), que se ve acompañado por (incluso influye en) la elevada propensión de la población a poseer una segunda vivienda (Módenes, López Colás, 2007a) y en el que las estrategias familiares tienen un peso importante (Puga, 2004). Este modelo residencial es general al conjunto de

---

<sup>1</sup> La presente comunicación se ha elaborado en el marco del proyecto I+D del Ministerio de Educación y Ciencia *Análisis demográfico de las necesidades de vivienda en España, 2005-2015* (SEJ2007-60119/GEOG).

España, y tiene muchos rasgos compartidos con otros países del Sur de Europa (Allen et al., 2004, Módenes, López Colás, 2004).

Sin embargo, el concepto de sistema residencial suele atraer una mirada excesivamente estática, si no rígida, de estas relaciones en forma de sistema entre vivienda y población. Es así como algunos atributos del sistema, por ejemplo, la alta presencia de la propiedad en las viviendas principales se interpreta como un elemento estable, de arraigada presencia e, incluso, se tiende a hablar de una llamada cultura de la propiedad, emanada de una organización sociocultural de largo alcance. Sin embargo, la propiedad es la opción mayoritaria en España desde hace sólo 50 años (Cortés, 1995). En realidad, estamos ante, si se puede llamar así, un “sistema dinámico”. Esta fluidez del sistema se expresa en diversas dimensiones. En primer lugar, hay que considerar el cambio histórico. Además, los individuos, en función de su edad, cambian sus comportamientos residenciales organizando secuencias (no necesariamente lineales) dentro de ciclos de vida residenciales; secuencias y trayectorias que también presentan modificaciones motivadas por causas coyunturales que se proyectan temporalmente hacia adelante por las inercias generacionales. Estos sistemas dinámicos también presentan heterogeneidad territorial, ya que los contextos y tradiciones locales o regionales, así como otros elementos como el grado de urbanización, modulan la experiencia residencial. Lógicamente, también se debe tener en cuenta la heterogeneidad inducida por la diversidad socioeconómica, por ejemplo, por el nivel de ingresos o, muy importante en la actualidad, por los flujos migratorios<sup>2</sup>. Por todo ello, proponemos hablar de “*sistema dinámico residencial*”, compuesto por relaciones establecidas entre elementos sociodemográficos y residenciales que evolucionan en el tiempo, el espacio, la dimensión social y el ciclo de vida.

En esta comunicación exploraremos el eje territorial ofrecido por la estructura provincial como principal vector de análisis desde dos puntos de vista. Como una dimensión más de heterogeneidad por comprobar y demostrar, y también como filtro de análisis a través del que contemplar las dinámicas urbano-rurales, temporales y de ciclo de vida. En la práctica, veremos primero si se puede hablar de diversidad territorial horizontal (empleando la división provincial) y posteriormente comprobaremos la diversidad urbano-rural, la

---

<sup>2</sup> En esta comunicación no se aborda la dimensión socioeconómica de la dinámica del sistema residencial. Su incorporación habría significado introducir un grado mayor de complejidad analítica a una presentación introductoria del concepto de “*sistema dinámico residencial*”. Habría sido de gran interés tener en cuenta la nueva diversidad aportada por la inmigración reciente, pero la información disponible en 2001 y 1991 tendría problemas de significación en algunas provincias.

dinámica temporal y la heterogeneidad de las edades a partir de las observaciones de los casos provinciales. De esta manera, también podremos analizar cómo se comportan territorialmente las otras dimensiones dinámicas del sistema residencial. En nuestro análisis, el eje de la edad es importante porque la mayor parte de los indicadores promedian el comportamiento de todas las edades<sup>3</sup>. Otros indicadores miden la heterogeneidad interna entre las distintas edades, que nos aproximará al nivel de cambio generacional de los comportamientos residenciales.

¿Cuáles son los resultados principales que obtendremos? En primer lugar, que es imprescindible introducir el eje territorial en el análisis dinámico de los sistemas residenciales. La diferenciación urbana-rural en España es intensa y es el principal eje de heterogeneidad territorial. También cambia con el tiempo, sobre todo por una mayor heterogeneidad del ámbito rural. En la ciudad el acceso a la vivienda está mucho más regulado por el mercado, y actualmente por el hipotecario. La diversidad regional está presente, principalmente en el ámbito rural, como reducto de antiguos modos tradicionales de habitación. En el ámbito urbano, sin embargo, se está imponiendo una notable homogeneidad de comportamientos; es aquí donde encontramos la mejor expresión de un sistema residencial generalizado a todo el país basado en 2001 en el acceso temprano a la propiedad mediante financiación hipotecaria. Pero es un sistema dinámico en el tiempo, también en los últimos años, que responde a los cambios del contexto socioeconómico. El cambio temporal interactúa, de hecho es dirigido, por la evolución progresiva de comportamiento de los hogares en sus diferentes etapas vitales, especialmente por la menor presencia de la ayuda familiar directa al acceso a la vivienda de los jóvenes, sustituida por un mayor recurso a la financiación hipotecaria. Existe una lógica heterogeneidad demográfica entre las distintas edades, en función de las distintas etapas de inserción y consolidación residencial, pero que durante el período analizado es creciente.

Desgraciadamente el análisis en el territorio de los sistemas dinámicos residenciales tiene el inconveniente de la falta de información estadística continua. Dependemos de la información censal, porque el resto de fuentes estadísticas que cruzan características sociodemográficas y residenciales son de tipo muestral, por lo que no se puede profundizar territorialmente. Estando en 2009, el último censo de 2001 queda ya algo lejos, si se piensa que entre tanto se ha vivido una burbuja inmobiliaria y su explosión posterior, un boom

---

<sup>3</sup> Estandarizando la eventual distorsión producida por la variabilidad provincial de las estructuras por edad sobre indicadores agregados más simples

económico y una crisis profunda, así como la inmigración de prácticamente 4 millones de personas que han modificado con seguridad nuestro sistema residencial. Queriendo demostrar también la dinámica temporal del sistema, hemos comparado la situación de 2001 con la de 1991, según el censo de ese año. Puede parecer un ejercicio de análisis histórico. Sin embargo, demostraremos la necesidad de introducir elementos dinámicos cuando se pueda explorar detalladamente la nueva realidad residencial de nuestro país a partir del censo de 2011.

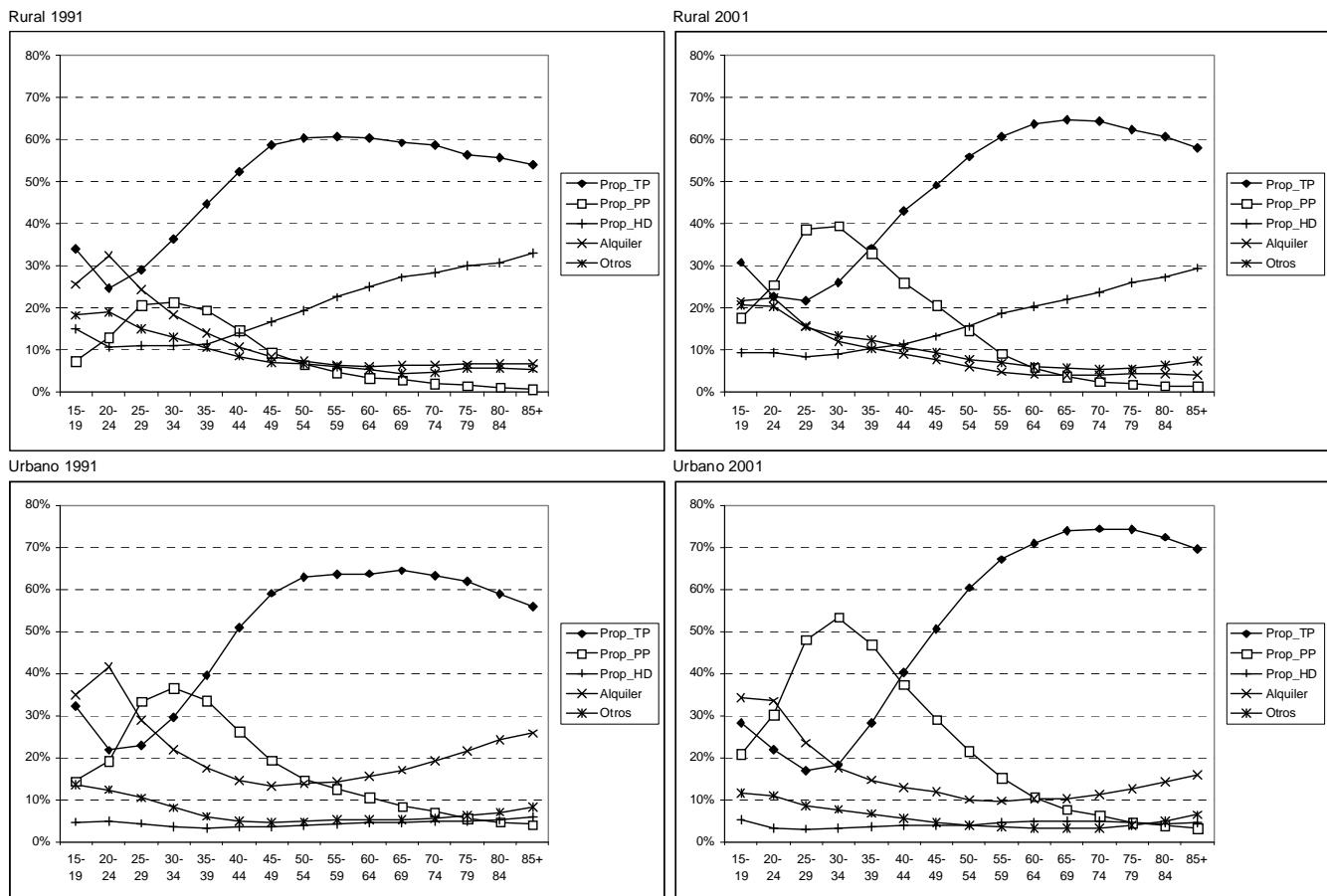
Uno de los rasgos principales del sistema residencial de España es el predominio de la propiedad como vía de acceso a la vivienda principal de los hogares españoles. En 2001 el 82,1% de los hogares españoles fueron censados en una vivienda en propiedad, proporción que había crecido respecto del 78,2% de 1991. No es éste el lugar para detallar las raíces históricas de esta situación que, como se ve por los datos, es dinámica; sólo cabe recordar que este modelo se configuró en un pasado cercano, apenas a un salto generacional de distancia temporal (Cabré, Módenes, 2004; Cortés, 1995).

La proximidad histórica de la génesis del modelo actual demuestra que es contingente y que puede cambiar de nuevo. El modelo cambió en un momento más reciente que el inicio de la vida autónoma de muchos de los hogares que lo protagonizan. Y lo podría hacer en el futuro. Análogamente, nada impide que esa variabilidad temporal tenga también un componente espacial, de diversidad regional o entre ámbitos de poblamiento. En definitiva, hay que incorporar el cambio y la diversidad en la comprensión de la experiencia residencial de la población española, para comprender su pasado reciente, las vicisitudes del presente y, sobre todo, la previsión y la planificación del futuro.

## **2.- Metodología de indicadores**

Para calcular los indicadores de dinámica temporal y territorial hemos partido de las distribuciones relativas de tenencia de grupos de edad quinquenales (edad de la persona principal del hogar) de cada provincia y ámbito rural o urbano. Estas distribuciones muestran la profundización de la dependencia respecto de las hipotecas en las edades jóvenes y su traslación a edades más altas entre los dos momentos, así como la mayor incidencia estructural de las hipotecas en el ámbito urbano con independencia del año.

**Gráfico 1.- Tasas de tenencia de la vivienda principal por edad de la persona principal del hogar según ámbito urbano o rural y año**



Notas: Prop PP: Propiedad con pagos pendientes.

Prop TP: Propiedad totalmente pagada,

Prop HD: Propiedad por herencia o donación

Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

Se proponen algunos indicadores para estudiar el cambio y la distancia entre estas distribuciones de tenencia (Módenes, 2009a, 2009b), que por la naturaleza de los datos tienen que ser fácilmente calculables, comparables y comprensibles. Se ha aplicado una versión del índice de disimilitud con el fin de comparar estructuras transversales de tenencia residencial en diferentes momentos. Estos índices son muy empleados en los estudios de segregación residencial (White, 1983, Bayona, 2007). Se han calculado a tres niveles:

a) Cálculo de un índice específico por edad (de la persona de referencia del hogar), del cambio de las distribuciones de tenencia entre dos momentos de un mismo grupo de edad. Se expresa como la proporción de personas que anualmente debería cambiar de categoría con el fin de igualar la otra distribución de tenencia. La principal limitación del indicador es que depende mucho del número de categorías de tenencia consideradas, lo que hay que tener en cuenta cuando se sistematizan las comparaciones.

*Índice de cambio específico por edad*

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

donde:

$t$  = proporción de tenencia

$c$  = categoría de tenencia

$y$  = año

$n$  = intervalo temporal

$x$  = edad de la persona de referencia del hogar

Una versión de este indicador se ha aplicado a las comparaciones horizontales entre poblaciones o subpoblaciones en un mismo corte temporal. En el caso de comparaciones temporales es podría realizar la media anual para controlar períodos de diferente duración; no es el caso. Este índice específico se puede descomponer en el cambio producido en cada categoría concreta de tenencia, aunque no lo aplicaremos aquí (Módenes, en prensa). Se han realizado las siguientes comparaciones: diferencias entre ámbitos (en cada momento), diferencial con total de España (en cada ámbito y año) cambio temporal de cada ámbito (rural y urbano), diferencias internas de cada edad con el promedio.

b) Hemos compuesto los índices específicos en un índice total que es una media de los primeros. La fórmula propuesta permite una media ponderada de los índices específicos en función de una distribución estándar de hogares por edad (Menacho, 2002), que debe ser la misma en todas las comparaciones. En nuestro caso, se ha simplificado con una media aritmética de los índices específicos, lo que equivale a introducir una distribución estándar

de hogares que atribuye el mismo número de hogares a todas las categorías de edad. Esta simplificación reduce los cálculos necesarios y pienso, que en esta fase de la investigación, facilita la interpretación, mientras que permite controlar poblaciones con estructuras de hogares por edad muy diferentes. Se trata de un indicador sintético total del cambio del sistema entre momentos, o de la diversidad o heterogeneidad de dos sistemas en comparación horizontal.

*Índice sintético ponderado de cambio*

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

donde:

$i$  = índice de cambio específico por edad

$x$  = edad de la persona de referencia del hogar

$h'$  = hogares de edad  $x$  de la PR en la población estándar.

$H'$  = hogares totales en la población estándar

Con el fin de aislar los grupos de edad más extremos que podrían introducir casuísticas muy particulares y perturbadoras, hemos limitado el cálculo a los grupos quinquenales comprendidos entre los límites 20 y 84 años de edad.

c) Para esta comunicación, hemos realizado un estudio sintético de los índices sintéticos ponderados de cambio para las 50 provincias (excluyendo Ceuta y Melilla), organizando los valores provinciales en una clasificación fija de intervalos. Calculamos a continuación las frecuencias de distribución de las provincias en esos intervalos, de manera doble: por el número de provincias y por la suma de población (total, rural o urbana según el caso) en cada intervalo. Con esta información se han realizado diferentes gráficos y mapas.

### **3.- Diversidad urbano-rural en el análisis del sistema de tenencia español**

En 2001 el 83,56% de los hogares residentes en municipios de menos de 20.000 habitantes, en adelante rurales, eran propietarios de sus domicilios. La misma cifra para los hogares urbanos era del 81,3%<sup>4</sup>. En 1991 estos dos porcentajes eran 82,4% y 75,9% respectivamente. Los últimos avances de la propiedad se han producido preferentemente en el medio urbano, y se ha reducido la diferencia respecto al mundo rural. Podríamos dejar el análisis aquí decretando una casi homogeneidad territorial del modelo. Sin embargo, si incorporamos la dimensión provincial, y los indicadores propuestos de estructura residencial, observaremos más elementos de heterogeneidad espacial.

**Tabla 1.- Distribución de los hogares según tipo de tenencia de su vivienda por año y ámbito de tamaño municipal**

	Urbano 1991	Urbano 2001	Rural 1991	Rural 2001
Prop, Total. pagada	52,5%	51,2%	53,1%	49,8%
Prop, Pag. pendientes	19,3%	26,1%	8,7%	17,0%
Prop,				
Herencia-donación	4,1%	4,1%	20,5%	16,8%
Alquiler	18,0%	13,5%	10,0%	7,4%
Cesión y otros	6,1%	5,1%	7,6%	9,0%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Con pagos regulares	37,3%	39,6%	18,7%	24,4%
Sin pagos regulares	62,7%	60,4%	81,3%	75,6%
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

<sup>4</sup> La frontera estadística entre los ámbitos urbano y rural se ha establecido en una población municipal de 20.000 habitantes. Obviamente no se trata de la mejor de las delimitaciones. Se ha utilizado la variable común a los ficheros IPUMS sobre el tamaño del municipio de residencia que establece esta diferenciación. Sin embargo, tiene la virtud de deslindar mejor el polo urbano, mientras que en el ámbito rural se evitan posibles casos de falta de significación estadística en el análisis de la muestra del censo en provincias poco pobladas.

En 2001 deberíamos modificar la tenencia de un 18,9% de los hogares rurales o urbanos para igualar las estructuras estandarizadas de los dos ámbitos funcionales en el conjunto de España (tabla 2). Se trata de un volumen importante, por comparación con otras dimensiones dinámicas. Ello induce a pensar que hay que controlar la localización urbano-rural de la residencia de los hogares en el análisis de los sistemas residenciales. Entre 1991 y 2001, se aprecia una ligera reducción de la diferencia entre ámbitos, pero no podemos saber si se trata de una tendencia de largo recorrido o es simplemente una modificación puntual. Puede aventurarse que la expansión de características urbanas a los espacios rurales (suburbanización) podría llevar a una aproximación de los modelos de inserción residencial.

**Tabla 2.- Indicadores sintéticos de diversidad entre ámbito urbano y ámbito rural por año**

	Urbano vs rural 1991	Urbano vs rural 2001
Total España	20,0%	18,9%
Promedio provincial	24,3%	21,0%

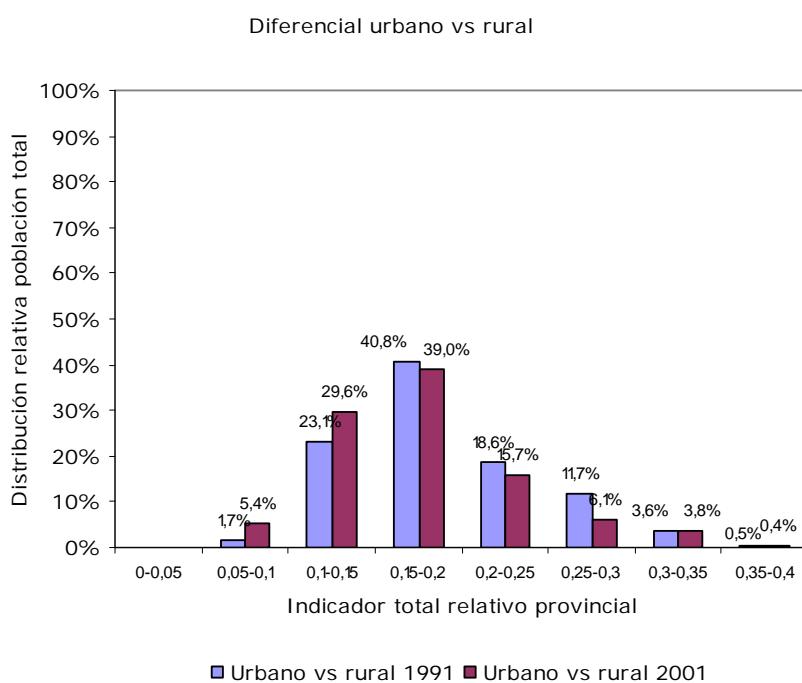
Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

El promedio de los comportamientos provinciales expresan una diferencia urbano-rural mayor. Esto quiere decir que las provincias menos pobladas, las más numerosas y que influyen más en el promedio, mantienen una oposición más acusada entre los dos ámbitos. Sin embargo el promedio es más dinámico y muestra una aproximación mayor entre los ámbitos. Lo que significa igualmente que este acercamiento ha sido relativamente más acusado en esas provincias menos pobladas.

Veamos en el gráfico 2 cómo se distribuye el total de hogares españoles (en este caso sumando urbanos y rurales) según el comportamiento de su provincia de residencia, en 1991 y en 2001. La dispersión de situaciones en los dos cómputos es importante, lo que significa que los valores agregados y promedios vistos antes no resumen un valor especialmente normal. Hay provincias en que las estructuras residenciales urbanas y

rurales están próximas (izquierda del gráfico) y bastantes en que están muy alejadas (derecha del gráfico). No hay sin embargo, ninguna provincia en que el sistema de tenencia sea homogéneo en la dimensión urbano-rural. En 2001 sólo 12 de las 50 provincias y el 39% de los hogares residían en la categoría 0,15-0,20, en que se sitúa el valor agregado de España. La información de 2001 se ha desplazado respecto a 1991 hacia la izquierda del eje horizontal, es decir, las provincias tienen estructuras residenciales urbanas y rurales más próximas. Mientras que en 1991 el 24,8% de los hogares vivían en provincias con estructuras próximas entre campo y ciudad (indicador de diversidad inferior a 0,15), en 2001 ya eran el 35%.

**Gráfico 2.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre ámbito urbano y ámbito rural por año**

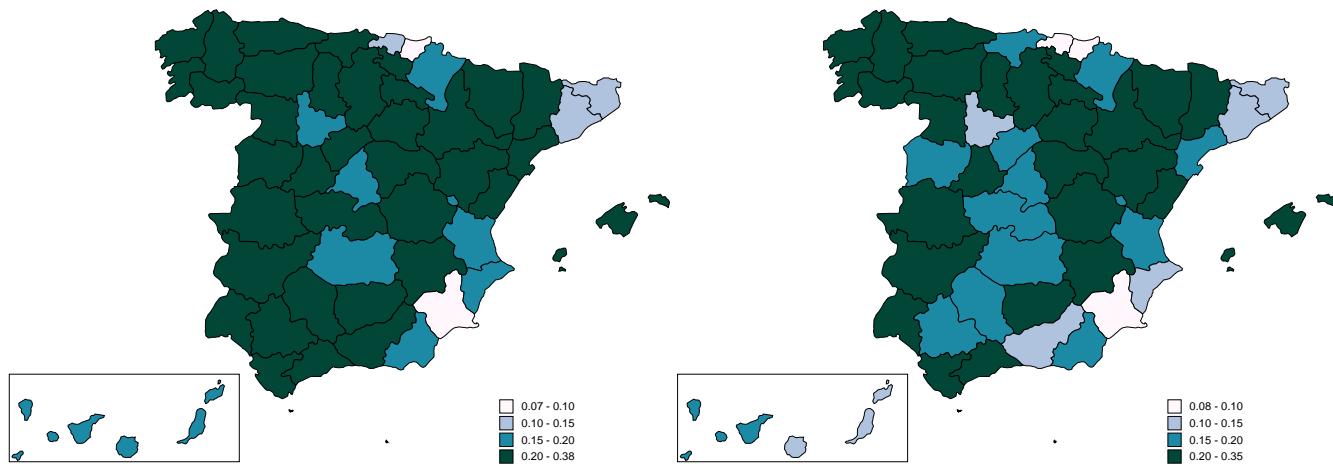


Fuente.- Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

En el mapa 1 se aprecia que, como decíamos, existe una relación inversa entre tamaño demográfico de la provincia y magnitud del indicador de heterogeneidad urbano-rural. Las provincias más homogéneas son provincias muy urbanizadas, de vocación turística, de industrialización expandida a municipios rurales o bien con procesos de suburbanización consolidados. Barcelona, Girona, Bizkaia y Guipúzcoa ejemplifican este proceso de

difusión del modelo residencial urbano al conjunto del territorio. La expansión de este modelo territorial a más provincias guía el acercamiento entre las estructuras residenciales urbanas y rurales. Las provincias gallegas presentan la oposición más acusada. Como veremos Galicia se reitera como un caso particular dentro del comportamiento general residencial español.

**Mapa 1.- Distribución provincial de los indicadores provinciales de heterogeneidad urbano-rural. 1991 y 2001**



Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

En definitiva, la presencia y continuidad de una significativa heterogeneidad del sistema de tenencia de la residencia en función de la ubicación urbana o rural, justifica mantener este eje analítico en el resto del trabajo. Pasaremos a continuación a examinar la consistencia interna (interprovincial) de las estructuras de tenencia urbanas y rurales.

#### **4.- Grado de heterogeneidad provincial de los subsistemas urbano y rural**

Hablar de modelos residenciales generalizados exige un suficiente grado de homogeneidad territorial. Veamos hasta qué punto podemos hablar de la existencia de un modelo residencial urbano generalizado, que hable por la experiencia del conjunto de los hogares

urbanos españoles, interrogante que por extensión aplicaremos también a los hogares rurales.

La heterogeneidad territorial (interprovincial) del comportamiento urbano y rural es relativamente reducida (tabla 3). Como promedio, en los dos ámbitos habría que mover sólo alrededor del 10% de los hogares en una provincia tipo para igualar el comportamiento urbano o rural del total de España. Recordemos que la diferencia tipo entre la tenencia urbana y rural es de 20%.

**Tabla 3.- Indicadores sintéticos de diversidad entre provincia y total de España por ámbito de tamaño municipal y año**

---

	Urbano vs Urb España 1991	Urbano vs Urb España 2001	Rural vs Rur España 1991	Rural vs Rur España 2001
Promedio	11,7%	9,2%	11,8%	11,8%

---

Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

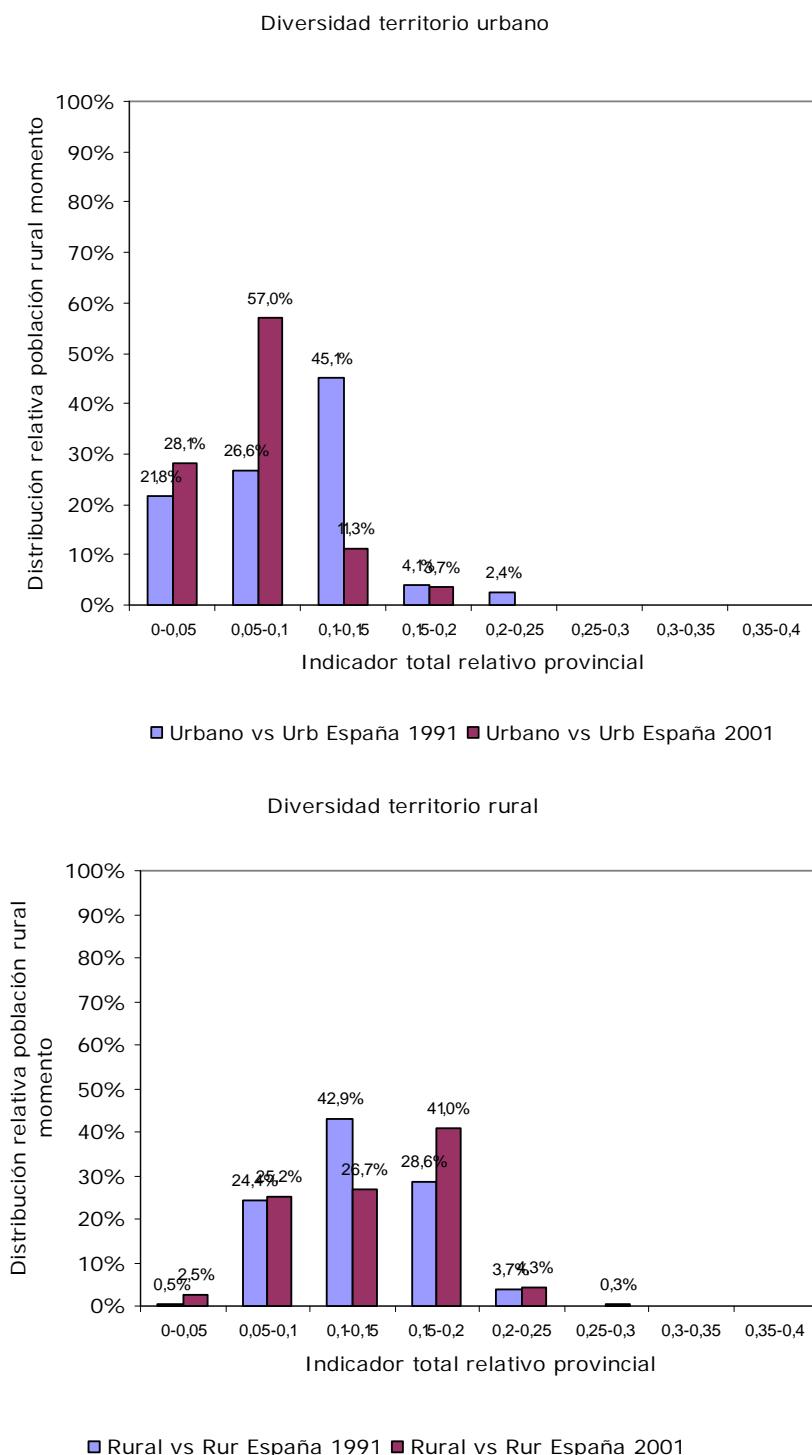
La diversidad provincial de la tenencia en el caso de la población rural es ligeramente superior a la de los hogares urbanos. Sin embargo, mientras que el modelo de tenencia urbano tiende a converger territorialmente (se ha producido un descenso del indicador entre 1991 y 2001), la diferenciación rural se mantiene. El modelo urbano de inserción residencial se está haciendo cada vez más homogéneo.

La distribución de los hogares según la posición de cada provincia ilustra la homogeneización territorial del comportamiento residencial urbano (gráfico 3). En 2001 un 28,1% de los hogares urbanos viven en provincias que replican casi exactamente el modelo general de tenencia urbano de España. En 1991 eran el 21,8%. Un 85% de los hogares urbanos vivían en 2001 en provincias (34 eran) con una diferencia inferior al 10% respecto del conjunto español. En 1991 no llegaba al 50% de los hogares urbanos que habitaban en 18 provincias.

Por lo que respecta al territorio rural, sólo una provincia replica el comportamiento agregado del conjunto, por lo que el comportamiento residencial agregado del entorno rural español es un constructo sin traducción real en el territorio. Además se han polarizado los comportamientos de buena parte de la población rural, donde se encabalgan diferentes

restos de comportamientos tradicionales, con una nueva heterogeneidad generada por el impacto de los procesos de urbanización en el medio periurbano. No se puede hablar, en el mismo sentido que el urbano, de un modelo rural de inserción residencial.

**Gráfico 3.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre provincia y total de España por ámbito de tamaño municipal y año**

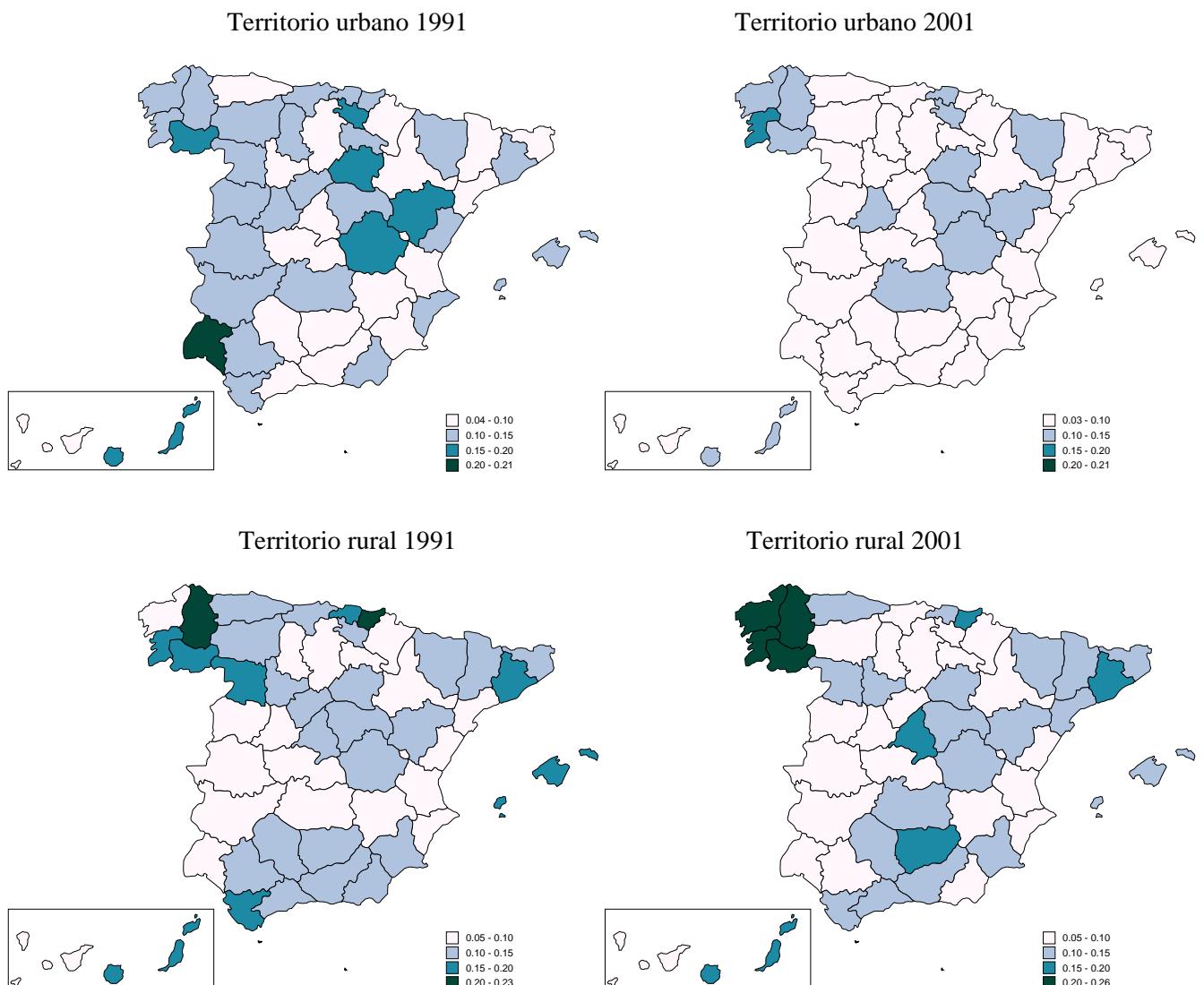


Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

El proceso de homogeneización territorial del comportamiento residencial de los hogares urbanos se pone de manifiesto en el mapa 2. Sólo algunas provincias con poca población del interior peninsular, con ciudades relativamente pequeñas, se distancian del comportamiento general, además de las anomalías gallega, y en este caso vasca y canaria, todas las cuales presentan rasgos distintivos, aunque no excesivos en lo que toca a la población urbana.

**Mapa 2.- Distribución provincial de los indicadores provinciales de diversidad respecto del comportamiento agregado por ámbito urbano-rural y año**

---



---

Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

Por lo que respecta a la tenencia de los hogares rurales, la heterogeneidad territorial sigue presente. La particularidad gallega se consolida, así como los entornos rurales dominados por procesos de suburbanización y metropolitанизación de Madrid y Barcelona.

### **5.- Inestabilidad temporal de los subsistemas residenciales urbano y rural**

Hemos apuntado que el sistema residencial español debe ser diferenciado en función de la localización urbana o rural de sus protagonistas. Igualmente, se ha visto que el comportamiento urbano es bastante homogéneo en todo el país, mientras que el rural muestra elementos antiguos y algunos modernos de mayor heterogeneidad territorial. Veamos ahora hasta qué punto los modelos residenciales son estables en el tiempo, y si se debe hablar de sistemas dinámicos también en el tiempo.

Compararemos ahora la estructura de tenencia urbana, por un lado, y rural, por otro, de 2001 respecto a la de 1991 (tabla 4). En este caso, los territorios urbano y rural han evolucionado de similar manera. Mirado para el conjunto de España, las estructuras de tenencia han variado en un 10%, algo más para la urbana, algo menos en la rural. Es una variación importante, no tanto por la dimensión en sí del indicador, sino por el potencial de transformación del sistema residencial si se mantiene la tendencia en el futuro. Los promedios provinciales suben hasta casi el 14%, lo que implica que las provincias menos pobladas han tenido una modificación estructural en esos 10 años más rápida.

**Tabla 4.- Indicadores sintéticos de diversidad temporal entre 2001 y 1991 por ámbito de tamaño municipal**

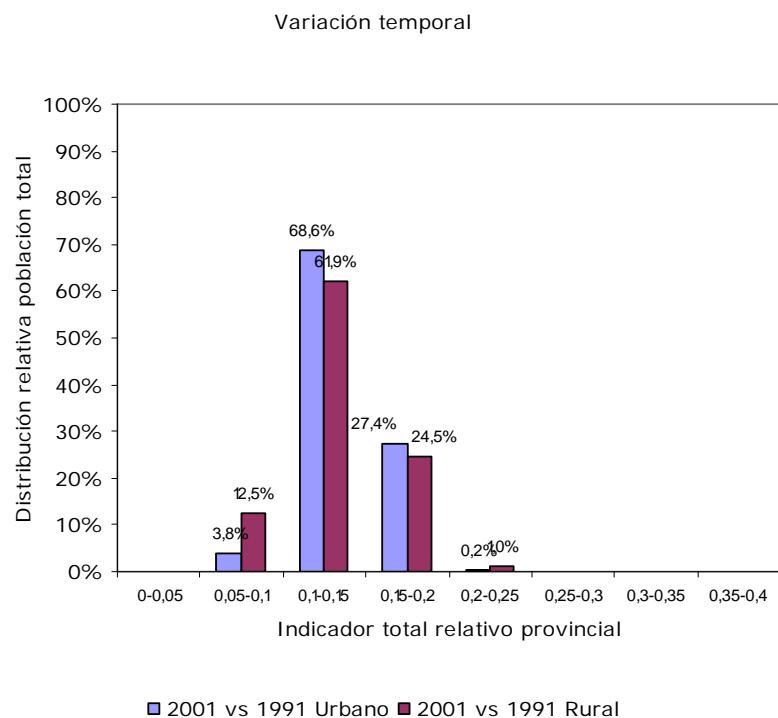
	Urbano 2001 vs 1991	Rural 2001 vs 1991
Total España	11,5%	10,5%
Promedio provincial	13,8%	13,5%

Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

Esta semejanza en la evolución temporal de los subsistemas rural y urbano la confirma la distribución del total de hogares de cada ámbito (gráfico 4). Y en este caso los valores

agregado y promedio anteriores sí corresponden con el comportamiento más normal de las provincias españolas.

**Gráfico 4.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre 2001 y 1991 por ámbito de tamaño municipal**



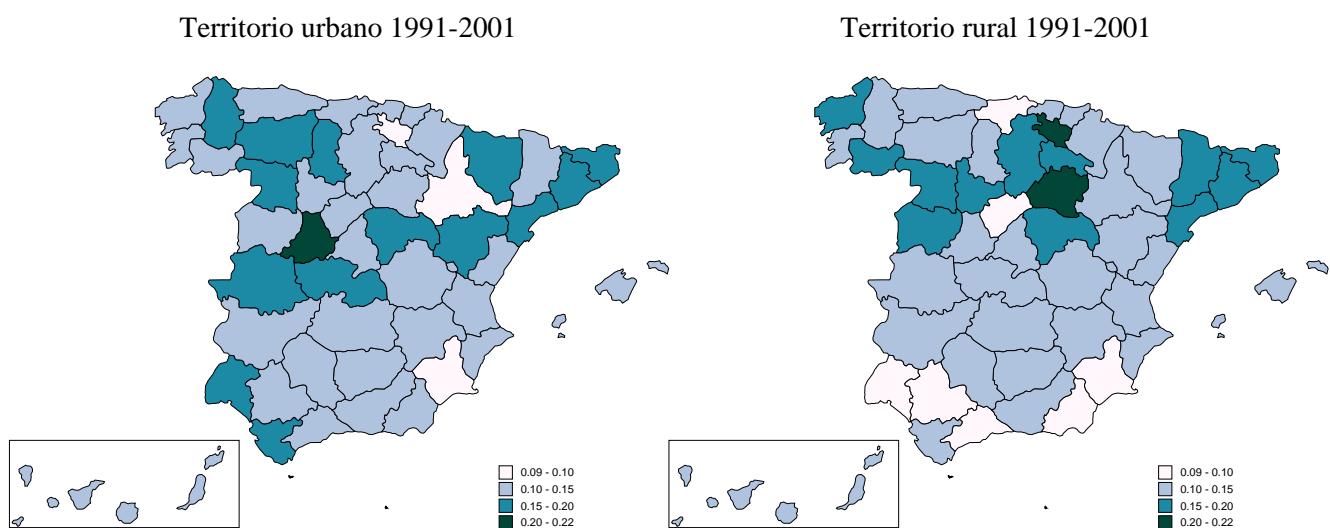
Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

Algo más del 60% de los hogares rurales y casi el 70% de los urbanos se localizan en provincias (30 y 31 respectivamente) en que la variación temporal de sus estructuras residenciales se sitúa entre 10 y 15%. Puede decirse que los elementos que han inducido una evolución importante del sistema residencial han afectado a todo el territorio, lo que denota que el cambio se relaciona con la coherencia de mercado, legal y política del Estado. Sin embargo, la distribución de los hogares urbanos se decanta ligeramente hacia valores de cambio más intenso.

El cambio temporal es más significativo en provincias de la mitad norte peninsular (mapa 3) y destaca el dinamismo de Catalunya, especialmente en el ámbito rural. La tenencia del sur peninsular en el medio rural es bastante estable, mientras que el entorno urbano de las

provincias limítrofes con Madrid empezaba a sentir el impacto de la desconcentración regional demográfica y económica.

**Mapa 3.- Distribución territorial de los indicadores provinciales de variación temporal por ámbito urbano-rural**



Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

## 6.- Heterogeneidad interna demográfica de los subsistemas residenciales

De lo dicho hasta ahora se presume que la estructura residencial española es dinámica en el tiempo y en el espacio. Pero, cabe preguntarse si esta dinámica, que profundiza en los rasgos más conocidos del modelo de tenencia español, se ha producido alterando la heterogeneidad interna de los hogares según la edad de la persona principal.

La respuesta tiene que ser que ha aumentado la heterogeneidad demográfica de la tenencia, tanto en el medio urbano como en el rural (tabla 5). Conociendo la dinámica interna esta heterogeneidad se ha producido por un cambio en las pautas de inserción residencial de los hogares jóvenes, más que en un cambio en los modelos finales de las trayectorias residenciales de los hogares. Es decir, las primeras etapas de nuestro ciclo de vida residencial son significativamente diferentes.

**Tabla 5.- Indicadores sintéticos de diversidad entre grupos de edad de la persona principal del hogar por ámbito de tamaño municipal y año**

---

Provincia	Edades 1991 Urbano	Edades 2001 Urbano	Edades 1991 Rural	Edades 2001 Rural
Total España	15,4%	21,3%	16,7%	20,3%
Promedio provincial	18,8%	22,4%	17,4%	20,5%

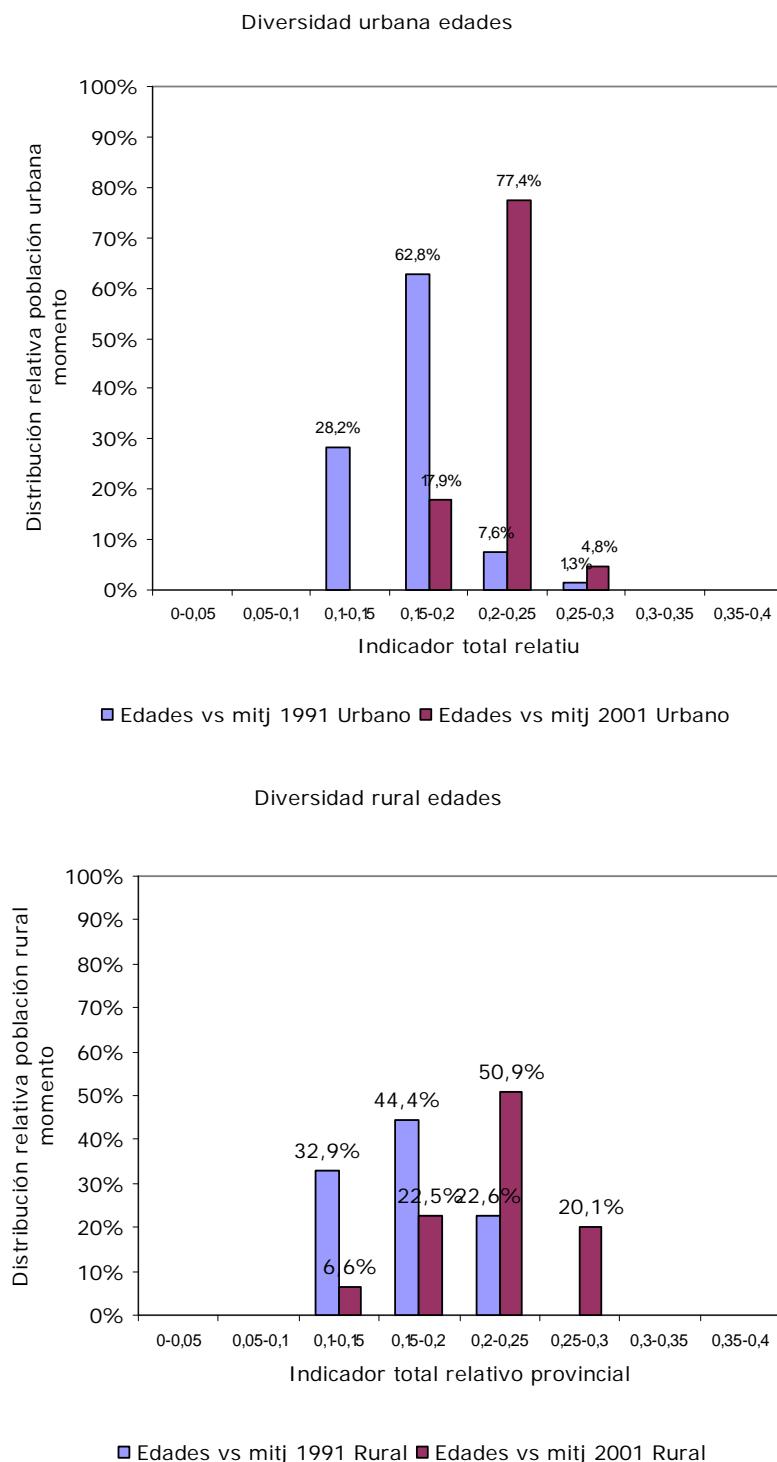
---

Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

Los valores agregados y promedio son comportamientos normales de las provincias españolas, de ahí la concentración de valores en una o dos categorías (gráfico 5). Las distribuciones provinciales del ámbito rural y urbano en 2001 se han trasladado hacia la derecha del gráfico, lo que indica que la mayoría de provincias ha incrementado su heterogeneidad demográfica interna. Pero esta tendencia es más acusada en el ámbito urbano. Más del 77% de los hogares urbanos viven en provincias donde habría que modificar entre el 20 y el 25% de las asignaciones de tenencia de cada tramo de edad para asumir la distribución promedio, una variación importante.

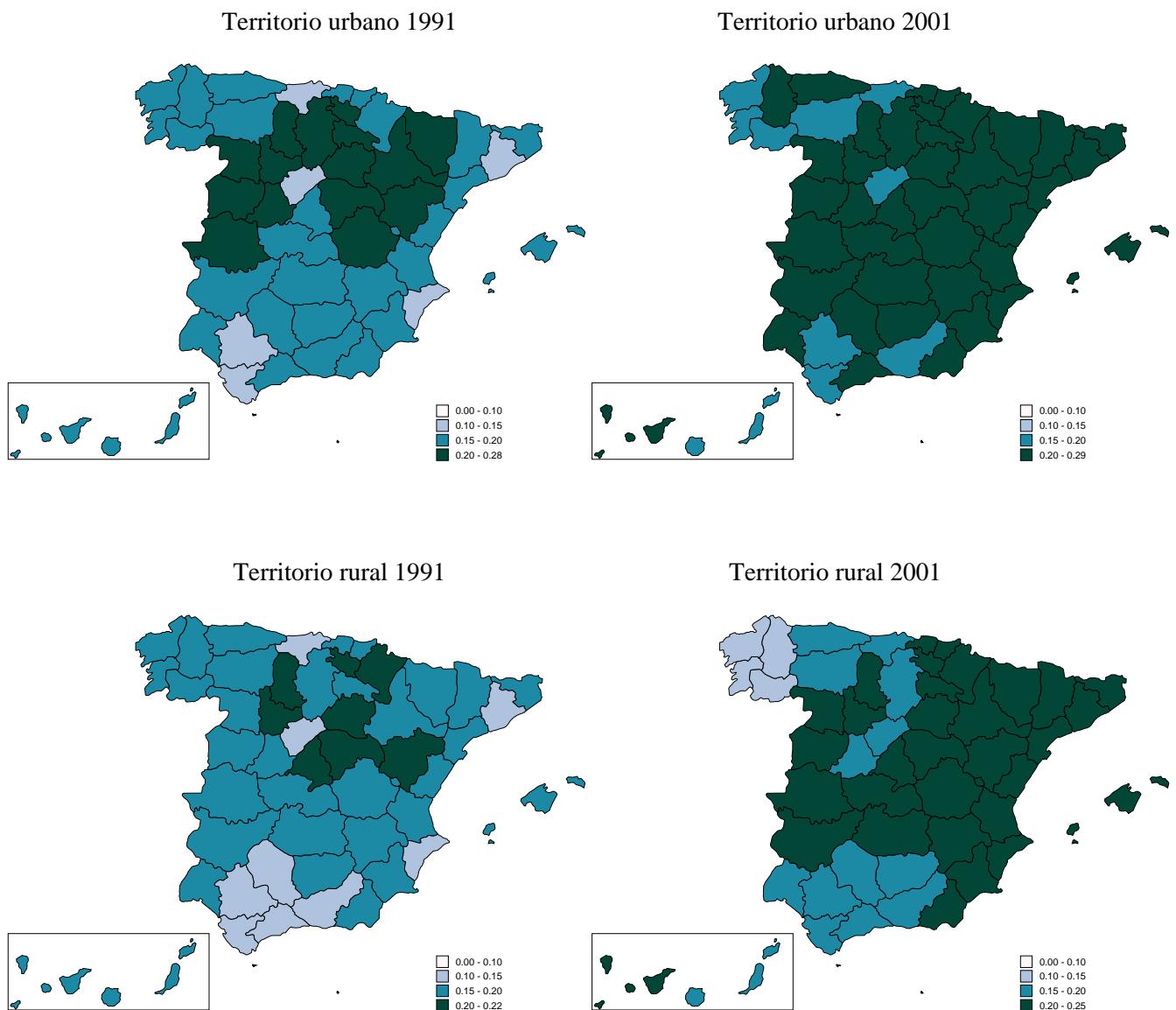
El incremento de la heterogeneidad interna es intensa y general en el caso del ámbito urbano (mapa 4). Apenas algunas provincias del noroeste y andaluzas promedian un indicador inferior a 20%. Como apunta el mapa de 1991 este fenómeno habría comenzado en las provincias del interior norte peninsular. Por lo que respecta al ámbito rural, el incremento de la diversidad interna es mayor en la vertiente mediterránea, mientras que quedan menos afectadas de nuevo las provincias andaluzas y, sobre todo, el caso especial de Galicia.

**Gráfico 5.- Distribución de los hogares según valor del indicador provincial de diversidad entre grupos de edad de la persona principal del hogar por ámbito de tamaño municipal y año**



Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

**Mapa 4. Distribución territorial de los indicadores provinciales de heterogeneidad demográfica interna por ámbito urbano-rural**



Fuente: Elaboración propia a partir información censal IPUMS e INE.

## 7. Conclusiones

No hay que dar por definitiva la estructura residencial territorial de la población española, ni mucho menos como algo que se puede suponer estable a corto plazo. Tal como apunta el título de la comunicación, la experiencia residencial, concretamente su relación de

tenencia, de la población española está en transformación. Esta dinámica es temporal, por lo que debemos hablar de un sistema dinámico, pero que cabe ser entendido en su complejidad interna. En esta comunicación hemos mostrado el interés de tener en cuenta la diversidad territorial y demográfica. Las principales evidencias mostradas en esta comunicación son:

- Existen dos modelos de inserción residencial diferenciados en función de la ubicación urbana o rural de los hogares españoles. Este plano de diferenciación es más importante (en función de los indicadores utilizados) que el cambio temporal de los modelos o que la diversidad interprovincial. La vía urbana de acceso residencial concentra todos los elementos estructurales y otros recién aparecidos.
- Mientras que se ha mostrado la paulatina homogeneización de las conductas residenciales en el ámbito urbano, es difícil hablar de un modelo rural único, por lo que cualquier análisis en profundidad exigirá diferenciar diferentes tipos de ámbitos rurales (cercaos a la influencia metropolitana o no; criterios de tipo regional).
- Los modelos residenciales en España están en transformación, especialmente en el ámbito urbano. La velocidad de cambio tiene un potencial de cambio radical si se mantiene en el tiempo, lo que confirma otras aportaciones sobre el tema (Módenes, 2009<sup>a</sup>; 2009<sup>b</sup>)
- La dinámica de cambio de los modelos se está produciendo por un aumento de la heterogeneidad demográfica interna de la tenencia. Este eje de diversidad es tan importante como la oposición rural-urbana. El principal vector de cambio demográfico es la modificación de las secuencias iniciales de las trayectorias residenciales, más todavía en el entorno urbano.
- En las dimensiones territoriales hay un cierto continuo de comportamientos provinciales: más o menos distancia entre ciudad y campo, más o menos distancia al modelo agregado español. Sin embargo, en las dimensiones temporales, el cambio tiene una intensidad muy compartida por la mayoría de provincias.

Al final del siglo XX y primeros años del siglo XXI el eje de transformación del sistema residencial español ha pasado por el peso creciente de la hipoteca como puerta de entrada a la propiedad e, incluso, a la vivienda en sí misma. En la ciudad, ha sido en detrimento, sobre todo, del alquiler. En el medio rural, en detrimento de diferentes vías de uso de los recursos existentes en la red familiar (recursos monetarios, herencias, donaciones,

cesiones) que definen todavía la diversidad regional existente. La crisis actual en el sector inmobiliario abre nuevos interrogantes sobre la dirección futura, la intensidad y la organización territorial del cambio en nuestro sistema dinámico residencial.

## Referencias bibliográficas

- ALLEN, J.; BARLOW, J.; LEAL, J. et al. (2004). *Housing & Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing (Real Estate Issues), 228 pp.
- BAYONA, J. (2007). "La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿Una segregación fragmentada?" *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XI (235), 15 marzo 2007.
- BONVALET, C. ; FRIBOURG, A.M. (Ed.), (1990). *Stratégies résidentielles*. París : INED-Plan Construction et Architecture, MELTM (Congrès et Colloques, 2).
- CABRÉ, A.; MÓDENES, J.A. (2004). "Home-ownership and social inequality in Spain". Kurz, K.; Blossfeld, H.P. (Eds). *Social Inequality and Home-Ownership in a Comparative Perspective*. Standford University, pp. 233-254.
- CORTÉS, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos, Ciencias-Serie Sociología, 205.
- CORTÉS, L. (2005). "La crisis de la vivienda". *Documentación social*, 138, (Monográfico: "Vivienda y alojamiento"), pp. 81-100.
- DOMINGO, A.; BAYONA, J.; LÓPEZ GAY, A. (2004). "Impacto demoespacial de la internacionalización de los flujos migratorios en la ciudad de Barcelona". *Migraciones*, 16, pp. 157-198.
- DUREAU, F., (2002). "Les systèmes résidentiels: concepts et applications". J-P. LÉVY; F. DUREAU. *L'accès à la ville. Les mobilités spatiales en questions*. París: L'Harmattan, pp. 355-382.
- FERNÁNDEZ-MAYORALAS, G.; ROJO, F.; ROJO, J. M. (2004). "Components of the residential environment and sociodemographic characteristics of the elderly". *Journal of Housing for the Elderly*, 18 (1), pp. 25-49.
- LEAL, J. (2004). "Dinámica de la población y desarrollo del parque de viviendas en España". LEAL, J. (Coord.). *Informe sobre la situación demográfica en España, 2004*. Madrid: Fundación Fernando Abril Martorell, pp. 325-352.
- LEAL, J., CORTÉS, L. (1995). *La dimensión de la ciudad*. Madrid: Siglo XXI, CIS, (Monografías, 145).
- LÉVY, J-P. (1998). "Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel". GRAFMEYER, Y.; DANSEREAU, F. (Eds). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon: Presses Universitaires de Lyon, pp. 153-180.
- LÓPEZ VILLANUEVA, C.; PUJADAS, I. (2005). "Hogares y cambios residenciales: la diferenciación espacial de los hogares en la región metropolitana de Barcelona". *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, 36, pp. 409-436.

MENACHO, T. (2002). *Los tipos de estandarización en demografía. Aplicación al estudio de las diferencias regionales de la actividad y el desempleo en España*. Tesina de estudios de Doctorado-Demografía, UAB (mimeo).

MÓDENES, J.A. (2009a). "Being young and becoming homeowner during a housing boom. Spain at the turn of the century". Comunicación presentada en las jornadas *Family, Migration and Housing*, Amsterdam, 2- 3 abril 2009.

On line: <http://www.fmg.uva.nl/amidst/fmh.cfm>

MÓDENES, J.A. (2009b). "La tenencia de la vivienda de la población rural española: Un (sub)sistema residencial en transformación". LÓPEZ T., L.; ABELLÁN, A.; GODENAU D. (Eds), *Envejecimiento, despoblación y territorio*, León: Universidad de León, pp.239-252.

MÓDENES, J.A. (en prensa) "Una mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya", *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*.

MÓDENES, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2004). "Movilidad, trabajo y vivienda en Europa", *Scripta Nova (Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales)*. Universidad de Barcelona, 15 de febrero de 2004, VIII (159).

MÓDENES, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J. (2007a). "Second homes and Compact Cities in Spain: Two Elements of the Same System?" *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 98 (3), pp. 325-335.

MÓDENES, J.A.; LÓPEZ COLÁS, J., (2007b). "Constitución familiar y régimen de tenencia de la vivienda: España en el contexto europeo". CABRÉ, A., MIRET, P. (Eds). *La constitución familiar en España*. Bilbao: Fundación BBVA, pp.199-243.

MUÑOZ RAMÍREZ, F. (2008). *Urbanización*. Barcelona: Gustavo Gili. Colección: GG Mixta.

MYERS, D. (1990). "Introduction: The emerging concept of housing demography". MYERS, D. (Ed). *Housing demography. Linking demographic structure and housing markets*. Madison: University of Wisconsin (Social Demography), pp. 3-31.

PAREJA, M.; SAN MARTIN, I. (2003). "El sistema de vivienda en España". *Situación Inmobiliaria*, BBVA, pp. 23-32.

PUGA, D. (2004). *Estrategias residenciales de las personas de edad. Movilidad y curso de vida*. Barcelona: Fundacion la Caixa, p. 297.

WHITE, M.J. (1983). "The measurement of spatial segregation". *American Journal of Sociology*, 88 (5), pp.1008-1018.