

TEMAS DE DEBATE

La movilidad de los hogares

La movilidad en el mercado de la vivienda es un tema complejo. Para analizarlo se han de tener en cuenta los hitos del ciclo vital de las personas (emanciparse, formar una pareja, ampliar o reducir la familia, separarse o divorciarse), el ciclo laboral (cambio de trabajo) y el propio ciclo residencial (la mejora de la casa o del entorno). Todas estas variables repercuten en el mercado.

ANÁLISIS **Carme Miralles-Guasch**

Los motivos del cambio

La vivienda es uno de los temas que más aparecen en la prensa en estos últimos tiempos. La escalada de sus precios, el número de viviendas construidas y sus dimensiones acaparan buena parte de las noticias en los medios de comunicación. Sin embargo, en muy pocas ocasiones se habla de la vivienda desde la población que la utiliza.

La tipología y la dimensión de nuestra casa, vivir en alquiler o en propiedad, decidir mudarse de domicilio quedándose en el mismo barrio o cambiando de municipio son decisiones que toma la población según sus distintos momentos vitales. Todos ellos enlazados con el mercado de la vivienda. Por lo que, para entender la complejidad de este mercado, hay que analizar su demanda desde los diferentes hitos del ciclo vital de las personas (emanciparse, formar una pareja, ampliar o reducir la familia, separarse o divorciarse, entre los más frecuentes), desde el ciclo laboral (cambiar la localización del puesto de trabajo, buscar nuevas oportunidades...) e incluso desde el propio ciclo residencial, cuando los motivos para cambiar de domicilio son la mejora de la casa o del entorno de esta. Y todos estos motivos personales o familiares repercuten en el mercado de la vivienda.

En la región metropolitana de Barcelona (RMB), según recogen los primeros resultados de la encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población del 2006, casi el 21% de la población adulta ha cambiado de vivienda en los últimos cinco años. Un porcentaje mucho mayor que el obtenido en el año 2000, con un 12,8%, o en 1995, con un 5,4%. Así pues, entre el 2001 y el 2006 una de cada cinco personas mayores de 18 años ha cambiado de casa en la RMB; de ellas, el 87% ya vivía en el entorno barcelonés y en sólo el 13% de los casos el origen del cambio se sitúa fuera de este territorio.

Los principales motivos que nos hacen mudar son la mejora de la vivienda (41,3%) y la formación de un nuevo hogar (34,7%). Es destacable también el aumento de otros motivos familiares (divorcios), que han pasado de ser el 8% de los cambios de domicilio a representar más del 12%. Por el contrario, desde hace más de quince años, los motivos laborales significan menos del 4% de las mudanzas de domicilio. En una época en que los cambios de trabajo son más frecuentes que nunca, estos siguen sin motivar cambios de domicilio. Y este des-

El municipio del entorno metropolitano que retiene más población, cuando esta decide cambiar de casa, es Barcelona

encuentro lo soportan nuestros trenes y carreteras, que son quienes unen los puestos de trabajo cambiantes y los lugares de residencia fijos.

Sin embargo, estos cambios de residencia no se dan en todas las edades por igual. Aquellas que acumulan más mudanzas están entre los 30 y 34 años, cuando casi el 50% declara que en los últimos cinco años ha cambiado de casa. Este porcentaje va disminuyendo hasta el 4% en las personas de más de 60 años. También es interesante relacionar el motivo de los traslados con la edad. El 70% de las personas que cambian de casa entre los 25 y los 29 años lo hacen para formar un nuevo hogar; esta



JOSEP PULIDO

misma razón genera sólo el 11% de los cambios más allá de los 40 años. Por el contrario, mudarse de domicilio para mejorarlo sólo lo declara el 20% en los más jóvenes, pero este motivo lo argumentan más del 50% a partir de los 35 años. Es también interesante observar cómo las separaciones o los divorcios representan el 13% de los cambios de domicilio entre los 35 y los 40 años y más del 20% a partir de esta edad.

Cuando los motivos del cambio son las mejoras, ya en población adulta de más de 35 años, se observa cómo la razón principal (30%) es la mejora de la vivienda, muy por encima de los que dicen tener que mudarse para pasar del alquiler a la compra o mejorar el entorno. Un motivo, este, que ha decrecido sustancialmente desde finales de los noventa.

Es interesante que los cambios de vivienda se dan cada vez menos en el mismo municipio. Si a finales de los noventa el 25% de las mudanzas generaba un cambio de municipio, ahora estas representan casi el 40%. Un aumento que se percibe más intenso en la primera corona metropolitana, donde casi el 50% de los traslados implica un nuevo municipio. Aunque parezca una paradoja, el municipio del entorno metropolitano que retiene más población, cuando esta decide cambiar de casa, es Barcelona, con uno de los porcentajes más estables de los últimos quince años. Si a principios de los noventa el 27% decidía irse de Barcelona cuando cambiaba de casa, ahora es el 31%.

Saber los porqués y cuándo decidimos mudarnos de casa, analizar los distintos motivos y relacionarlos con las edades de la población permite incorporar información sobre segmentos de la demanda al mercado de la vivienda. Un mercado que con frecuencia se relaciona sólo con la oferta. Pero valorar estos cambios sobre el territorio proporciona la escala real en que nuestros ciudadanos perciben ese mercado, cada vez más allá de los límites municipales, cada vez más metropolitano. ●

LA CLAVE **Jaume Vendrell i Amat**

Variación de tendencia

Asistimos a la etapa final de un decenio de actividad frenética del sector inmobiliario. En el periodo 1997-2006 se han acabado en Catalunya más de 600.000 nuevas viviendas y su precio medio en el mercado libre se ha triplicado. Por el contrario, la promoción de vivienda protegida ha decaído hasta mínimos históricos al representar sólo el 4,5% en el 2006.

Esta enorme actividad constructiva ha dinamizado la economía del país y ha beneficiado sobre todo a inmobiliarias y entidades financieras. Pero el alza extraordinaria de precios ha perjudicado a los sectores sociales con menos recursos, especialmente a los jóvenes. En el ámbito metropolitano

En los últimos años, la Generalitat, responsable de la vivienda, ha aplicado sus herramientas de intervención

de Barcelona, donde viven dos tercios de la población catalana en sólo la décima parte del territorio, los problemas se agudizan tanto numéricamente como por el desfase entre precios y recursos.

El Gobierno de Catalunya no supo reaccionar a finales de los noventa, cuando ya se daban indicios de estas disfunciones. Por fin, en los últimos años, la Generalitat, titular de la competencia de vivienda, ha ido poniendo en juego sus herramientas de intervención. Se ha actualizado la ley de Urbanismo y se han impuesto mayores, aunque quizás insuficientes, obligaciones de vivienda de protección pública. Se ha formulado el ambicioso Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 como un compromiso compartido por todos los agentes, públicos, privados y sociales. Se ha doblado la previsión presupuestaria en materia de vivienda, incluyendo la de los instrumentos de gestión Adigsa e Incasòl. Y por último se prevé muy próxima la aprobación de la Llei del Dret a l'Habitatge, que completará la ordenación del sector tanto en los aspectos de promoción como de demanda y adjudicación.

Tal conjunto de medidas propiciará sin duda un cambio de tendencia. El propio sector inmobiliario privado ve con preocupación la etapa de retracción que acaba de empezar y parece dispuesto a aplicarse a la promoción de vivienda asequible. De todas formas, las acciones emprendidas por los poderes públicos deberían completarse con otras: incrementar la dotación obligatoria de vivienda de protección hasta el 50%, dotar de más recursos a los promotores de vivienda protegida, aumentar la producción relativa de viviendas en los ámbitos metropolitanos, ampliar el mercado de alquiler equiparando su fiscalidad con la propiedad... en fin, se trataría de definir unas reglas de juego más eficaces que moderen las tensiones y los altibajos del sector de la vivienda en favor de la ciudadanía. ●

PARA SABER MÁS REVISTAS

Arquitectura, ciudad y entorno, Revista ACE, n.º 5, Barcelona, Centre de Política del Sòl i Valoracions - Universitat Politècnica de Catalunya

LIBROS

El problema de l'habitatge en la velleixa a Catalunya, BOSCH, J. (2007) Barcelona, Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya.

El llibre blanc de l'habitatge a Barcelona, COSTAS, A. (dir.) (2007), Barcelona, Ajuntament de Barcelona.

Encuesta de condiciones de vida i hàbits de la població. 5 edicions (1985, 1990, 1995, 2000, 2006), por el Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) i el Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB)

WEBS

www.iermb.uab.es

www.enquestadecondicionsdevida.cat

www.idescat.net/cat/societat/qualitat/ecvhp.html

Participo con su opinión en www.lavanguardia.es

J. VENDRELL I AMAT, arquitecto