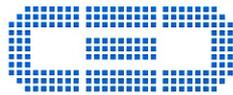


**UNA VISIÓN DEMOGRÁFICA DE LA MOVILIDAD
RESIDENCIAL RECIENTE EN ESPAÑA**

Juan Antonio Módenes

292



Centre d'Estudis Demogràfics

**UNA VISIÓN DEMOGRÁFICA DE LA MOVILIDAD
RESIDENCIAL RECIENTE EN ESPAÑA**

Juan Antonio Módenes

292

Workpaper presentat al Seminari “La vivienda en los espacios metropolitanos”, Centro de Estudios Andaluces, Sevilla, 27 de setembre de 2006

Esta contribución se ha elaborado en el marco del proyecto I+D del Ministerio de Ciencia y Tecnología, nº BSO2003-03443/CPSO “Vivienda, Movilidad Espacial y Migraciones”, cuyo investigador principal es el autor

**Centre d'Estudis Demogràfics
2006**

MÓDENES, Juan Antonio.- Una visió demogràfica de la mobilitat residencial recent a Espanya.

Resum.- S'hi descriuen els principals indicadors de la mobilitat residencial a Espanya tot seguint un enfocament de demografia residencial, a partir de la informació del Cens de 2001. S'hi destaca l'augment de la mobilitat residencial fins a 2001 i amb posterioritat, la qual s'ha situat en els màxims permesos pel nostre sistema residencial. S'hi detecta una certa reducció en el caire local dels moviments, interpretable en clau d'un progressiu canvi generacional. S'hi exploren els principals trets del parc associats als moviments dels diferents grups d'edat i es confirma que l'habitatge nou es destina a la mobilitat de millora de les llars madures, mentre que les llars joves concentren la seva demanda en el mercat de propietat de segona mà.

Paraules clau: mobilitat residencial, sistema residencial, cens de 2001, Espanya.

MÓDENES, Juan Antonio.- Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España.

Resumen.- Se describen los principales indicadores de la movilidad residencial en España siguiendo un enfoque de demografía residencial, a partir de la información del Censo de 2001. Se destaca el aumento de la movilidad residencial hasta 2001 y posteriormente, la cual se ha situado en los máximos permitidos por nuestro sistema residencial. Se detecta una cierta reducción en el carácter local de los movimientos, interpretable en clave de un progresivo cambio generacional. Se exploran las principales características del parque asociadas a los movimientos de los diferentes grupos de edad y se confirma que la vivienda nueva se destina a la movilidad de mejora de los hogares maduros, mientras que los hogares jóvenes concentran su demanda en el mercado de propiedad de segunda mano.

Palabras clave: movilidad residencial, sistema residencial, censo de 2001, España.

MÓDENES, Juan Antonio.- A demographic approach of the new residential mobility in Spain.

Abstract.- The principal indicators of the residential mobility in Spain are described following a housing demography approach and using the information of the Census of 2001. The increase in the residential mobility until 2001 and later is outlined, which has placed it in the maximum level allowed by our residential system. Some reduction in the local preference of residential mobility is detected, because of a cohort change affecting this process. The main housing stock's traits associated with the mobility of different groups of age are explored. It can be confirmed that new stock is the target of median age household's mobility, whereas young household focus on the used, owned housing.

Keywords: residential mobility, housing system, 2001 census, Spain.

MÓDENES, Juan Antonio.- Une vision démographique de la mobilité résidentielle récente en Espagne

Résumé.- On décrit les indicateurs principaux de la mobilité résidentielle en Espagne en suivant des méthodes basiques de la démographie résidentielle, à partir de l'information de le Recensement de 2001. Se détache l'augmentation de la mobilité résidentielle jusqu'à 2001 et aussi jusqu'à nos jours, qui s'est située dans le maximum permis par notre système résidentiel. Le caractère local des mouvements diminue un peu, ce qui est interprétable comme un effet de génération. On explore les traits principaux du parc résidentiel associés aux mouvements de différents groupes d'âge et on confirme que les nouveaux logements se destinent à la mobilité d'amélioration des ménages d'âge moyen, alors que les jeunes ménages concentrent sa demande sur le marché des logements anciens en propriété.

Mots clés: mobilité résidentielle, système résidentiel, recensement de 2001, Espagne.

UNA VISIÓN DEMOGRÁFICA DE LA MOVILIDAD RESIDENCIAL RECIENTE EN ESPAÑA¹

Juan Antonio Módenes

1. La movilidad residencial como fenómeno demográfico

Aunque es indudable que en los últimos años la expansión suburbana de las grandes ciudades españolas se ha acelerado, toda la movilidad residencial, entendida como el desplazamiento en el espacio producido por un cambio de localización de la vivienda principal, no se reduce a ese proceso territorial. En otros sitios he calificado al proceso de suburbanización como “un saldo territorial” de los procesos de movilidad residencial urbana, resultante de multitud de movimientos en diferentes direcciones, distancias y motivaciones (Módenes, 1998). No todo movimiento residencial es suburbanizador; más aún, sólo una minoría de los cambios residenciales en nuestras ciudades se pueden calificar como tales. La introducción de una *visión demográfica* nos puede ayudar a ofrecer interpretaciones más completas del fenómeno de la movilidad residencial. Para el territorio la (mala) suburbanización es el fenómeno dominante actualmente, para la población lo es el acceso a la vivienda en su multitud de formas.

Si nos fijamos en el conjunto de desplazamientos, no sólo en los que tienen un impacto territorial más intenso en los lugares de destino (en este caso, la suburbanización lo llena todo) observamos una estructura espacial más rica. Si adoptamos como objeto de estudio el comportamiento de las personas y no sólo estudiamos indicadores referidos a lugares (tasas de crecimiento, flujos de salida) comprenderemos mejor las motivaciones y circunstancias que envuelven la decisión del cambio de residencia (Bonvalet, Fribourg, 1990; Bonvalet, Gotman, 1993).

Obviamente, la falta de fuentes estadísticas adecuadas ha condicionado el uso de ciertos enfoques en perjuicio de otros. Cuando sólo disponíamos de series temporales con la evolución de las poblaciones municipales y, más recientemente, con los flujos de entradas y salidas migratorias facilitadas por la Estadística de Variaciones Residenciales, con apenas algunas variables, poco o nada podíamos decir sobre las circunstancias de la

¹ Esta contribución se ha elaborado en el marco del proyecto I+D del Ministerio de Ciencia y Tecnología, nº BSO2003-03443/CPSO “Vivienda, Movilidad Espacial y Migraciones”, cuyo investigador principal es el autor.

movilidad residencial. Hemos mejorado últimamente. Disponemos de encuestas que abordan con más detalle la movilidad residencial (como la tradicional encuesta metropolitana de Barcelona). Contamos con la, quizá mejorable, pero rica información del censo de población de 2001, aunque en este caso cinco años parecen un mundo de diferencia tras la irrupción de la inmigración extranjera y su gran impacto demográfico, también en lo que respecta a la movilidad residencial. Nos falta ya una fuente continua que permita seguir con detalle el proceso, como lo podemos hacer con la natalidad o la mortalidad, cuando actualmente la movilidad residencial, y la migración en general, son, de largo, los principales componentes de cambio de la demografía a cualquier escala. Una explotación adecuada del Padrón Continuo podría suministrar esta información.

La fuente censal permite introducir la perspectiva demográfica en el análisis de la movilidad residencial protagonizada por individuos y hogares, además de por flujos, territorios y lugares. Las técnicas de análisis demográfico también se pueden aplicar a otro sujeto presente en el censo, a veces algo olvidado y muchas veces mal entendido, la vivienda (Myers, 1990). Tiempo, espacio, hogares y viviendas son los protagonistas de la movilidad residencial urbana para un demógrafo (Módenes, López Colás, 2004). Por el formato de esta contribución, nos limitaremos a realizar una aproximación al conjunto de España usando la información disponible en el último censo español de 2001. Nuestro objetivo es señalar la intensidad actual de la movilidad en España medida con indicadores demográficos clásicos, indicar cuáles son las pautas espaciales generales que adopta esta movilidad en las diferentes edades y cuáles son los tipos de vivienda que normalmente se ven envueltos en los movimientos de los diferentes grupos demográficos.

2. La intensidad de la movilidad residencial española

La movilidad residencial española llegó a ser durante los años ochenta de una intensidad realmente baja (Módenes, 1998). La tasa bruta de movilidad residencial se situaba en torno a 5 movimientos anuales por cada cien personas, significativamente por debajo del nivel de movilidad de otros países de nuestro entorno (Long, 1991), sólo por encima de los países del antiguo bloque soviético (Strassman, 1992). Aunque la adscripción de España a un modelo residencial basado en la propiedad (Allen *et al.*, 2004) explica en buena parte ese grado de estabilidad residencial, otras circunstancias inducían a mantener la movilidad más baja de lo que hubiese sido posible, incluso deseable (Módenes, 1997). La situación actual

es prueba de que el predominio de la propiedad es compatible con una dinámica residencial más viva, a pesar de la elevación de los costes económicos.

Durante los años noventa la intensidad de la movilidad residencial se incrementó significativamente. La exploración de la parte correspondiente a los movimientos intermunicipales a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales (EVR) así lo hacía intuir (Serra, 1997; Módenes, Pascual, 1998). Según la información censal la tasa bruta anual de movilidad residencial en España se puede estimar en 6,8 cambios por cada 100 personas en 2001. La movilidad general ha continuado aumentando desde entonces. Si a los datos de movimientos intermunicipales de la EVR de 2005 (tasa del 3,5% aproximadamente) le aplicamos un incremento relativo para estimar el total de movimientos podemos obtener una nueva estimación. La intensidad estaría situada entre un mínimo de 7,1% y un máximo de 8,9%. En el primer caso los movimientos entre municipios habrían subido a un 50% del total, siguiendo la tendencia reciente. En el segundo caso, dicha proporción no habría aumentado del 40%.

Obviamente el incremento absoluto de las personas desplazadas es mucho mayor: de aproximadamente 1,7 millones de desplazamientos en los ochenta se pasó a 2.780.000 estimados según el censo de 2001 y a una media estimada de 3.540.000 individuos en 2005 (en hogares, las cifras serían 650 mil, 1.052.000 y 1,34 millones de hogares, respectivamente). El doble de eventos, usando un concepto demográfico, en los últimos 20 años, un 27,4% de movimientos más en los últimos cinco años.

Los factores demográficos que explican este aumento de la movilidad residencial en los últimos años son, resumiendo, cuatro:

1. El crecimiento de la población. Se ha pasado de 38,9 millones de individuos en 1991 a 44,4 millones a 1 de enero de 2006, 5,5 millones más de individuos.
2. El aumento del peso relativo de los jóvenes adultos en la pirámide demográfica. En 1991, el grupo de máxima movilidad residencial, el 25-34, representaba el 15,3% de la población; en 2005 el 17,4%.
3. El impacto demográfico de la inmigración. Quizá sea el cambio más espectacular en la sociedad española de las últimas décadas. Según el censo de 1991 había 353 mil no españoles residiendo en el país; el 1 de enero de 2006 constaban 3,9 millones de extranjeros en los municipios españoles. Este flujo tiene dos tipos de efectos sobre la movilidad residencial. Uno directo evidente por la instalación de

3,5 millones de nuevos residentes en sólo 15 años. Un 18,3% de todas las personas que llegaron a una vivienda en 2001 no tenían la nacionalidad española. Uno indirecto por la inducción de movilidad que ha generado en el resto de la población: sólo cabe recordar que la instalación de los inmigrantes se ha realizado principalmente en el parque ya existente.

4. El incremento de intensidad individual de movilidad residencial. Efectivamente, seguramente la inmigración ha facilitado la realización de movimientos de mejora porque han accedido a viviendas de difícil salida en el mercado de segunda mano medio. Por otro lado, para muchos jóvenes ha aumentado la competencia por ciertas viviendas de precio accesible, provocando la reducción de la oferta relativa y el aumento de precios. Para muchos habrá representado un aumento de los movimientos relacionados con la instalación residencial a través de las viviendas facilitadas por la red familiar, el alquiler y la compraventa de sucesivas viviendas.

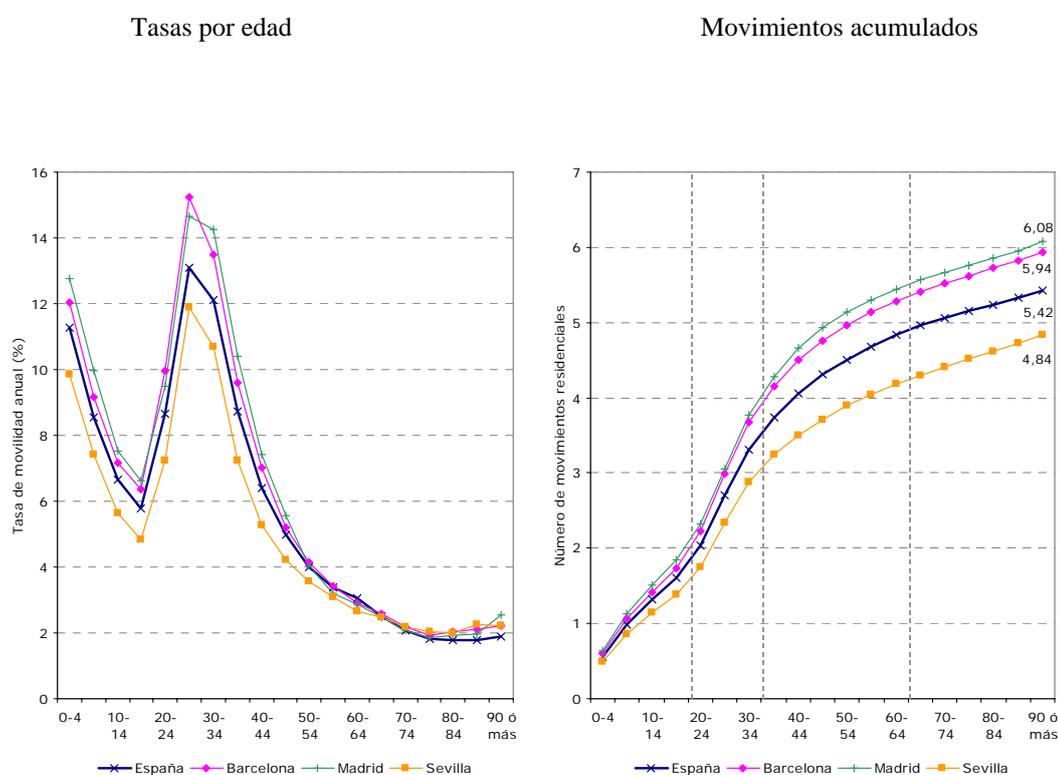
La valoración del comportamiento residencial se realiza mejor con indicadores demográficos de tipo sintético, por ejemplo, el índice sintético de movilidad residencial (ISMR) que, análogamente al índice sintético de fecundidad, cuenta el número de cambios residenciales que realizaría una persona a lo largo de su vida si las condiciones del momento se hicieran permanentes. En los años ochenta, según la información de la Encuesta Sociodemográfica, este número era de alrededor de 3; en 2001 se puede calcular en 5,4 movimientos. Actualmente seguramente ronda los 6 movimientos. Este último dato es cercano a los niveles alcanzados en décadas recientes en países como Francia o Gran Bretaña con estructuras residenciales no basadas en el acceso rápido a la propiedad.

Pero este indicador incluye el efecto directo de las migraciones. Este último factor se puede controlar si calculamos indicadores de movilidad residencial sólo para la población de nacionalidad española, excluyendo del cálculo los movimientos de la población extranjera. Tendríamos una mejor aproximación al comportamiento estructural en nuestro sistema residencial. La intensidad entonces es algo menor, pero también en alza. La tasa bruta en 2001 de los españoles era del 5,8% y el ISMR de 4,7 movimientos. Eso llevaría a que el nivel actual (2005) estaría algo por encima de 5, es decir, por debajo de los países del Norte de Europa, pero seguramente en la banda alta de lo que se puede esperar de un modelo residencial de propiedad como el nuestro.

La intensidad de la movilidad residencial por edad sigue una pauta relativa similar a los modelos explicados en la literatura (Rogers, Willekens, 1986). Existen dos puntas de

movilidad en las edades infantiles y en los adultos jóvenes relacionadas con la emancipación, la formación y la consolidación residencial del hogar. A partir de los 35 años se produce una reducción sustancial y definitiva de las tasas. Las curvas son semejantes en todo el territorio español, como ejemplifica la figura 1. Las provincias de Madrid y Barcelona se sitúan por encima; Sevilla por debajo. En términos de movimientos por persona se oscilaría de 4,8 movimientos en el caso de Sevilla a 5,9 o 6,1 de Barcelona y Madrid respectivamente. Como hemos dicho antes las diferencias territoriales se pueden achacar en buena parte en la actualidad a la mayor o menor presencia de la inmigración extranjera.

Figura 1. Intensidad por edad de la movilidad residencial



Fuente: Web Ine. Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

En efecto, si dejamos de lado la movilidad de los extranjeros el ISMR queda reducido significativamente (figura 2). Los residentes de nacionalidad española tienen un índice de 4,7 movimientos. Podemos estimar que la contribución directa de los no españoles a la movilidad residencial general es de 0,92 movimientos (una contribución, estandarizada la estructura de edad, del 17,0%).

De los tres ejemplos de provincias urbanas traídos a colación, Madrid es la que observa un mayor impacto directo de la inmigración sobre su índice: 1,51 desplazamientos de los 6,1 son achacables a la inmigración (un 24,8%). Barcelona se sitúa en la media española y la contribución en Sevilla es mínima, ya que la presencia de inmigrantes en 2001 era escasa.

Figura 2. Descomposición de los índices sintéticos de movilidad residencial por edad, nacionalidad y residencia

	ISMR Total			
	España	Barna	Madrid	Sevilla
0-19	1,61	1,73	1,84	1,39
20-34	1,69	1,93	1,92	1,49
35-64	1,53	1,62	1,67	1,30
65 y más	0,59	0,65	0,64	0,66
Total	5,42	5,94	6,08	4,84

	ISMR Españoles			
	España	Barna	Madrid	Sevilla
0-19	1,41	1,50	1,49	1,34
20-34	1,42	1,62	1,48	1,43
35-64	1,30	1,39	1,35	1,25
65 y más	0,56	0,63	0,61	0,65
Total	4,70	5,15	4,93	4,68

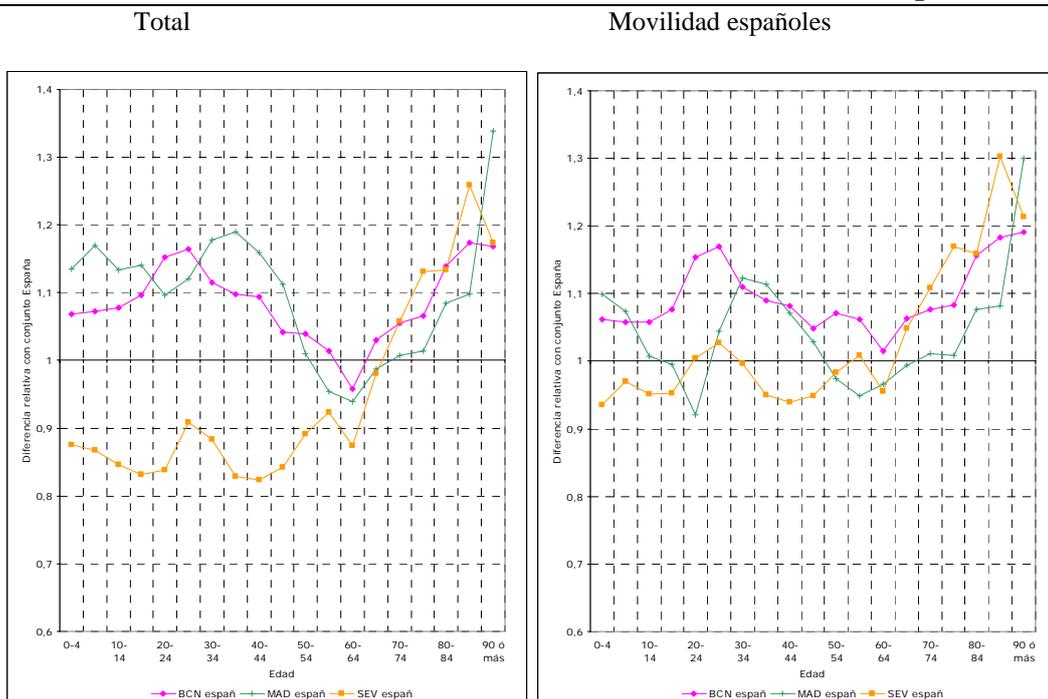
	Peso estandarizado movilidad no españoles			
	España	Barna	Madrid	Sevilla
0-19	15,5%	18,2%	24,6%	3,8%
20-34	21,4%	23,0%	31,7%	5,1%
35-64	17,8%	17,5%	24,2%	4,7%
65 y más	6,0%	3,8%	6,6%	1,2%
Total	17,0%	18,0%	24,8%	4,1%

Fuente: Web Ine. Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

La movilidad residencial de los españoles se evidencia más homogénea territorialmente cuando se retira el efecto directo de la inmigración, lo que refuerza la existencia de un modelo residencial compartido en toda España. Los cuatro índices se sitúan en la raya de los 5 movimientos, estando Barcelona ligeramente por encima. Si miramos las diferencias relativas por edad respecto del total nacional (figura 3), en las cuatro provincias urbanas la

movilidad residencial de las personas mayores es superior, lo que puede reflejar la atracción que ejercen los centros urbanos (servicios sanitarios, residencias, redes familiares densas) sobre este colectivo. En cuanto a los adultos jóvenes destaca, y es un tema para un estudio específico, la mayor movilidad, quizá poca estabilidad residencial, de los jóvenes adultos de Barcelona. Queda también como tema de análisis el peso del impacto indirecto, es decir, cómo el fenómeno de la inmigración ha interferido en el comportamiento de movilidad del resto de residentes.

Figura 3. Diferencias relativas territoriales de la movilidad residencial por edad



Fuente: Web Ine. Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

3. Pautas espaciales de la movilidad residencial en España: la preferencia local

El resultado territorial de los procesos de instalación y relocalización residencial es un progresivo aumento de la superficie urbana y su expansión periférica en baja densidad, en parte producto del incremento demográfico, el aumento todavía más rápido del número de hogares, además de por los efectos de la práctica urbanística del país. Sin embargo, la inmensa mayoría de las personas y de los hogares efectúan desplazamientos que en poco o en nada tienen que ver con un movimiento suburbanizador.

La mayoría de la movilidad se realiza manteniendo una cierta cercanía con el lugar de origen. Podemos establecer un indicador de preferencia local o de proximidad como la proporción de movimientos residenciales que se producen en el interior del mismo municipio. Como veremos este indicador es muy elevado, aproximadamente un 65-70% y es el principal argumento para reivindicar una renovación de los enfoques tradicionales de análisis de la movilidad residencial. El proceso territorial de la expansión metropolitana es protagonizado por, como máximo, el 30%-40% de los individuos que se mueven, y eso suponiendo, lo que no es cierto (Módenes, 1995, 1998), que todos los cambios intermunicipales fueran centrífugos. El impacto territorial de la suburbanización es importante, pero la suburbanización no define el fenómeno de la movilidad residencial urbana.

Con anterioridad se ha calculado la proporción de movilidad residencial local en los años ochenta (Módenes, 1998). Para la provincia de Barcelona se estimaba que un 76,7% de las personas móviles cambiaban de vivienda dentro del mismo municipio. Este porcentaje era, en cierto grado, directamente proporcional al tamaño del municipio emisor, por lo que, sorprendentemente, las grandes ciudades tenían una autocontención más alta que los municipios más pequeños, en aparente contradicción con un discurso centrado exclusivamente en el proceso de suburbanización.

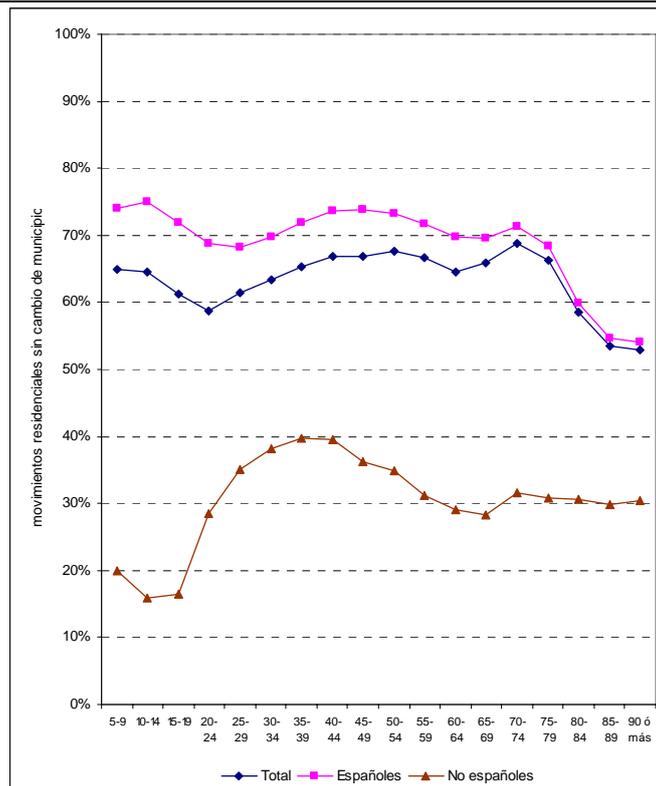
Esta preferencia local habría disminuido bastante si atendemos a los indicadores generales de 2001. Sólo un 63% de las llegadas de 2001 procederían del mismo municipio para el conjunto de España. En el caso de Madrid y Barcelona las entradas residenciales no locales superarían ya a las locales. Estos resultados, pero, de nuevo, la consideración de la inmigración permite matizar. Lógicamente, el grado de localismo de los extranjeros es menor (sólo un 32%) debido al elevado componente de llegadas directas del extranjero, la fragilidad de la instalación residencial en los primeros años, las reubicaciones de larga distancia interregionales, etc. Es de esperar que en el futuro, cuando el proceso de asentamiento de esta población haya avanzado, la preferencia local sea un factor importante en su proceso de decisión.

Si excluimos de los indicadores a los no españoles, el indicador de movimientos intramunicipales sube al 71%. Se trata, ciertamente, de una ligera reducción del indicador: los movimientos intramunicipales (mayoritarios) han aumentado un poco menos rápido que los movimientos intermunicipales. En las provincias más metropolitanizadas el

indicador de destino local es ligeramente más reducido. En Barcelona el porcentaje es del 65,7% y en Madrid del 63,5%. En Sevilla todavía es del 76,9%.

Me parece muy relevante el alto porcentaje de movimientos locales, incluso en grandes áreas metropolitanas. Esto significa que buscar la vivienda en municipios periféricos en respuesta a la existencia de precios más bajos traslado de los lugares de trabajo o ciertas preferencias ambientales, no es obligatorio inexorablemente para el grueso de la población. Creo que es interesante, entonces, plantearse la siguiente pregunta: ¿qué explica una estrategia de proximidad cuando, aparentemente, el contexto estructural empuja a un movimiento centrífugo? De hecho, ¿cómo puede tal cantidad de personas mantener tantos movimientos locales en los centros urbanos? Opino que son preguntas científicas dignas de más análisis.

Figura 4. Indicador de proximidad local de la movilidad residencial según edad y nacionalidad



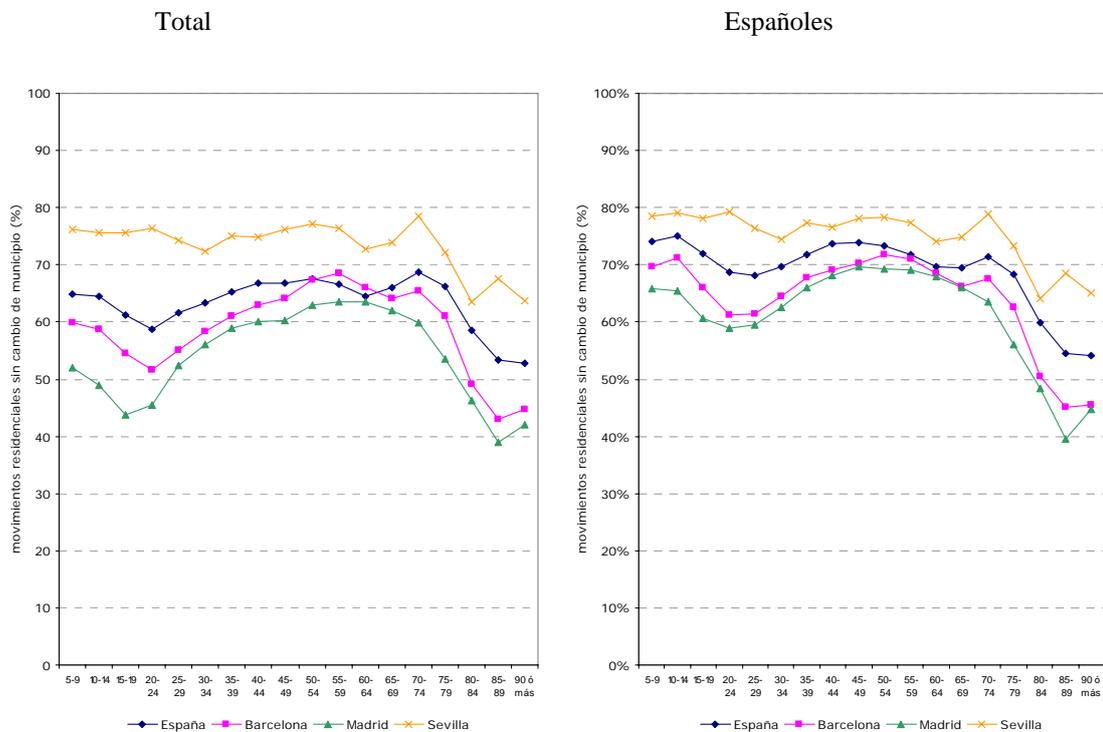
Fuente: Web Ine. Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

Para el análisis por edad, fijémonos en la curva del indicador de proximidad de los españoles (figura 4), que muestra el comportamiento estructural ligado a nuestro modelo socioresidencial. Existe una ligera estabilidad de la preferencia local con la edad, con dos

excepciones: claramente en las edades avanzadas (migraciones ligadas al estado de salud y la autonomía residencial) y algo en los adultos. En este último caso, podemos estar ante un efecto de edad (siempre los jóvenes cambiarán más de municipio en el proceso de búsqueda de las mejores oportunidades de instalación, mientras que el proceso de estabilización del hogar comportaría una mayor preferencia local) o ante un efecto de generación (los jóvenes anuncian una progresiva pérdida de importancia de la preferencia local en el futuro), o una combinación de ambos efectos.

La comparación con la información por edad para Barcelona de la Encuesta Sociodemográfica (Módenes, 1998) respalda en parte el cambio generacional: los jóvenes cada vez son menos locales y en los últimos años, como mínimo, todos los itinerarios generacionales muestran una pérdida de dicha preferencia. En óptica longitudinal de ciclo de vida sólo aumenta la estabilidad local porque simplemente disminuye la probabilidad de efectuar un movimiento, pero si éste se produce es más probable que sea entre municipios.

Figura 5. Indicador de proximidad local de la movilidad residencial por edad y residencia



Fuente: Web Ine. Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

Procedamos a la pequeña comparación territorial de estos indicadores (figura 5). Evidentemente las discrepancias entre los territorios se pueden explicar en parte por el peso de la población no española, que, como ya se ha dicho, todavía es poco estable. Si controlamos este factor, los comportamientos se asemejan bastante tanto en la forma como en el nivel de las curvas. Las provincias más metropolitanas, Barcelona y Madrid, tienen comportamientos casi parejos. Presentan en toda la curva una menor preferencia local que el conjunto de España o que Sevilla. Estas diferencias pueden atribuirse a la influencia efectiva de los procesos de suburbanización, pero no habría que descartar una redefinición de lo local en perjuicio de lo municipal en dichas áreas metropolitanas. De todas maneras, en estos indicadores provinciales no está estandarizada la diversidad en las estructuras municipales (tamaños medios, distancias medias entre núcleos, etc.).

En las provincias con mayor peso de los procesos metropolitanos, la reducción de la preferencia local de los jóvenes adultos es más acusada. Si como se apuntaba se trata de un rasgo generacional, en el futuro cercano deberemos ver un incremento relativo en la circulación residencial intermunicipal en sus áreas urbanas.

4. Movilidad y características de la vivienda: una aproximación al sistema de movilidad residencial español

En esta contribución hemos insistido en la necesidad de situar los cambios residenciales en el contexto demográfico de sus protagonistas, dentro de los itinerarios biográficos definidos por la edad y la evolución del hogar. La interrelación con este marco demográfico se enriquece si se añaden las características de la vivienda de destino.

Es fundamental conocer y comprender la estructura demográfica del parque de viviendas principales, análogamente a cuando para estudiar los flujos de movilidad residencial en el territorio es imprescindible conocer previamente la distribución territorial de la población. Identificar qué individuos o qué hogares viven en qué viviendas y deducir si existe una lógica general. Ya sabemos muchas cosas de nuestro modelo residencial, basado en el acceso temprano a la propiedad en contextos residenciales relativamente densos. Pero hay que profundizar en dicho conocimiento, a través del análisis sistemático de las correspondencias entre grupos demográficos y clases de vivienda en la forma de “tipos residenciales” (Lévy, 1998, 2003). Por ejemplo, identificando un tipo de entrada, un tipo de consolidación final, cuál es el papel de la construcción nueva, etc. Este análisis puede

ser aplicado a diferentes escalas territoriales desde el conjunto de España a la escala de la ciudad.

Una vez conocida la estructura residencial se puede pasar a la exploración de la dinámica del sistema. Igual que estudiamos los flujos de movilidad entre territorios (municipios, regiones, etc.) es interesante identificar los flujos que conectan los distintos tipos residenciales, es decir, saber los desplazamientos de personas entre tipos de viviendas, identificar los flujos principales, establecer indicadores relativos (tasas de entrada o de salida), etc. Por desgracia, la información censal, rica en características de la vivienda, sólo nos ofrece la estructura del parque en el momento de la inscripción censal y sólo podríamos calcular los tipos residenciales de destino de la movilidad. Haría falta una interconexión de censos o una encuesta específica que nos ofreciera información sobre la vivienda de origen en los desplazamientos.

En tercer lugar, con la acumulación temporal de conocimientos, podremos identificar a largo plazo los mecanismos de evolución del sistema, de cambio de las reglas internas de funcionamiento. En esta contribución he realizado una aproximación rápida a lo que sí podemos hacer con la información disponible: la estructura actual y las preferencias residenciales de destino según características demográficas.

En las tablas siguientes (figura 6) he distribuido la población según la antigüedad de la vivienda, en columna, y la superficie o el número de plantas del edificio, en fila. He calculado un indicador que relaciona las frecuencias reales con las esperadas en una distribución proporcional y he identificado aquellos tipos de vivienda privilegiados en cada momento. Así observamos que la vivienda producida antes de 1980, y ocupada en la actualidad, normalmente es más pequeña, la de antes de 1960 se concentra en entornos poco densos por el peso rural y la de 1960-1980 es la más densa que se ha construido en las últimas décadas. La vivienda ocupada reciente, desde 1980 aproximadamente, además de lógicamente ser más nueva, con lo que ello significa en términos de calidad, es de mayor tamaño y menos densa (impacto de los nuevos modelos urbanísticos).

¿Adónde, a qué tipo de viviendas, van los que se movieron en 2001 considerando la edad? En este caso estudiaremos la edad de la persona principal del hogar, como indicativa también de su estadio evolutivo (figura 7). En las tablas he identificado en cada “tipo de vivienda” (cada casilla) el grupo de edad que tiene una mayor propensión a instalarse en esas viviendas. No tiene por qué ser el grupo mayoritario en las entradas en esas viviendas (entonces, casi siempre dominarían los grupos más móviles, <30 y 30-44). Tampoco he

indicado algún otro segundo grupo con elevada preferencia. Observamos así un esquema rápido, pero sólido, de los rasgos demográficos principales de la dinámica residencial actual en España.

Figura 6. Estructura del parque de viviendas principales

Superf. m2	Año de construcción de la vivienda principal						Total general
	<1960	1961-70	1971-80	1981-90	1991-96	1997-01	
<60	1,43	1,45	0,69	0,50	0,62	0,62	1,00
61-75	0,95	1,35	1,10	0,66	0,77	0,82	1,00
76-90	0,85	0,88	1,10	1,15	1,15	1,08	1,00
91-120	0,96	0,80	1,07	1,20	1,02	1,01	1,00
121-150	0,98	0,69	0,90	1,28	1,29	1,36	1,00
>150	1,04	0,57	0,72	1,35	1,51	1,66	1,00
Total general	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Nº plantas edif.	Año de construcción de la vivienda principal						Total general
	<1960	1961-70	1971-80	1981-90	1991-96	1997-01	
1	1,43	0,72	0,66	1,02	1,05	1,12	1,00
2	1,27	0,62	0,62	1,35	1,25	1,25	1,00
3	1,04	0,62	0,75	1,30	1,55	1,51	1,00
4	0,84	0,94	1,10	0,97	1,27	1,17	1,00
5-7	0,88	1,37	1,06	0,72	0,91	0,90	1,00
8+	0,53	1,35	1,75	0,87	0,36	0,37	1,00
Total general	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Fuente: Web Ine. Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

Figura 7. Elementos de dinámica del sistema residencial español

Superf. m2	Año de construcción de la vivienda principal						Total general
	<1960	1961-70	1971-80	1981-90	1991-96	1997-01	
<60	<30	<30	<30	<30	>75	>75	<30
61-75	<30	<30	>75	60-74	<30	60-74	<30
76-90	>75	<30	>75		<30		<30
91-120	>75	>75			30-44	45-59	45-59
121-150	>75	45-59	45-59	45-59	30-44	45-59	45-59
>150	45-59	45-59	45-59	45-59	45-59	45-59	45-59
Total general	>75	<30	>75			45-59	

Nº plantas edif.	Año de construcción de la vivienda principal						Total general
	<1960	1961-70	1971-80	1981-90	1991-96	1997-01	
1	>75	60-74	45-59	45-59	45-59	45-59	45-59
2	60-74	60-74	60-74	45-59	30-44	45-59	45-59
3		45-59	<30		<30	45-59	45-59
4	<30	<30	<30	<30	<30	>75	<30
5-7	<30	<30		>75	>75		<30
8+	>75	>75	>75	>75	60-74	60-74	>75
Total general	>75	<30	>75			45-59	

Tenencia vivienda	Año de construcción de la vivienda principal						Total general
	<1960	1961-70	1971-80	1981-90	1991-96	1997-01	
Propiedad, totalmente pagada	60-74	>75	60-74	60-74	60-74	60-74	60-74
Propiedad, pagos pendientes	<30	<30	<30	30-44	<30	30-44	30-44
Propiedad, her. o donación	>75	60-74	60-74	60-74	>75	60-74	>75
Alquiler	<30	<30	<30	<30	<30	>75	<30
Cedida	>75	<30	<30	<30	>75	>75	>75
Otra forma	<30	<30	>75	<30	>75	60-74	>75
Total general	>75	<30	>75			45-59	

Fuente: Web Ine. Censo de Población y Viviendas 2001 y elaboración propia

Primero observemos los totales de cada variable residencial y entremos después en el detalle de las tablas. Las viviendas recientes (1997-2001) son preferidas por el grupo 45-59, mientras que las viviendas anteriores a 1980 lo son por hogares muy recientes u hogares en el final de su ciclo vital. Las viviendas del período 1981-1996 no tienen una preferencia por edad clara, es decir, hay que matizar por otras características de la vivienda. La vivienda reciente, como norma, es poco adecuada para un hogar que comienza; a diferencia quizá de lo que pasaba en su momento hace 30 o 40 años. El recurso a la segunda mano y un movimiento ulterior de mejora estaría más en la norma actualmente que en ese pasado no remoto. Por lo tanto, actualmente se estaría fomentando un cierto alargamiento de las cadenas de vacantes por la ubicación de la oferta nueva en la gama más alta y la existencia de una gran demanda de vivienda de segunda mano por parte de los jóvenes de las generaciones llenas y de los inmigrantes (este gran peso de demanda final, que no libera vivienda a su vez, limita la longitud final de las cadenas generadas por la oferta nueva). La comparación normal en los medios de comunicación entre precios de vivienda nueva y sueldos de jóvenes no respondería a la realidad de la dinámica del sistema.

Las viviendas más pequeñas son destino preferente de los hogares nuevos, mientras que las viviendas más grandes lo son del grupo 45-59 en un claro movimiento de mejora. Para las viviendas intermedias (60-90 metros) hay que tener en cuenta otras variables residenciales. Del cruce entre superficie y antigüedad destacaremos los siguientes puntos. Los jóvenes tienden a ir a vivienda pequeña no reciente. De hecho, la antigüedad permite abrir hacia arriba el abanico de superficies. Los hogares de 45-59 años van a viviendas grandes, independientemente de su antigüedad. Pero para las viviendas menos grandes y antiguas su preferencia baja a favor de los hogares más viejos. Estos se instalan con mayor frecuencia relativa en viviendas pequeñas y nuevas o en viviendas más grandes pero antiguas. Si consideramos las categorías donde se concentra el grueso del parque (comprendidas aproximadamente dentro de las elipses) podemos decir que la producción actual es más buscada por un hogar de edad intermedia en movilidad de mejora, mientras que el grueso del parque antiguo es preferido por los hogares jóvenes cuando se mueven. En la producción reciente éstos tenderían a ir hacia una vivienda de segunda mano de más de 5 años de menos de 90 metros cuadrados.

Por lo que respecta a la tipología edificatoria, las viviendas unifamiliares son preferidas por el grupo 45-59, mientras que los más jóvenes tienen una clara preferencia por tipologías

más densas (4 plantas), pero no por las estructuras de grandes edificios, que son destino claro, paradójicamente de los hogares de 75 y más años de edad. Del cruce entre número de plantas y antigüedad, destaca la especialización del grupo 45-59 en vivienda de baja densidad de modelo metropolitano (producida después de 1970) y, coherentemente con lo dicho más arriba, la especialización de los hogares jóvenes en vivienda densa de cinco años de antigüedad como mínimo. Llama la atención la preferencia de los hogares viejos cuando efectúan un cambio residencial por los modelos más densos (¿estructuras de polígonos residenciales?) independientemente de su antigüedad.

La tenencia de la vivienda tiene una diferencia demográfica más marcada. El alquiler, normalmente de vivienda antigua, es más seleccionado por los jóvenes, lo cual no significa que éstos no recalen en otros tipos también (sólo un 30-40% de los jóvenes que se mueven van a alquiler). Los hogares de más avanzada edad entran con más frecuencia que el resto en viviendas que dependen de la red social próxima para su adquisición (herencias o donaciones, cesiones u otra forma). Este es un resultado interesante, porque esta vivienda suele ser bastante nueva. También lo es que los hogares cuya persona principal tiene entre 60 y 74 años se encuentran con más frecuencia en el segmento de propiedad totalmente pagada (posible papel de los movimientos a viviendas secundarias), independientemente de la antigüedad. La compra de vivienda con pagos pendientes (hipotecas) es más típica, pero no exclusiva insistamos, del grupo 30-44, sobre todo si es reciente. Los hogares de menos de 30 años se encuentran con más frecuencia entre los que acceden por compra con hipoteca a viviendas antiguas, es decir, al mercado de segunda mano de propiedad.

5. Recapitulación

A la espera de futuras contribuciones, propias y ajenas, que desarrollen los temas aquí citados, apunto a continuación un resumen de las principales ideas.

Hemos encontrado que en España la intensidad de la movilidad residencial es relativamente alta considerando un sistema tan basado en el acceso temprano a la propiedad como el nuestro. La influencia de la inmigración en el comportamiento de movilidad residencial ha cobrado una gran importancia y se pueden identificar efectos directos (incrementando el número de movimientos y los indicadores que miden la intensidad) y sugerir efectos indirectos (incentivando la movilidad del resto de la población). Esta última cuestión puede dar pie a una interesante línea de investigación.

El aumento reciente de la movilidad residencial se ha basado en un aumento de la circulación relacionada con la emancipación y la creación de nuevos hogares, que ya no pasan exclusivamente por una sola transición residencial sino por un número mayor de cambios de vivienda. La media de movimientos entre 20 y 34 años ya sube a 1,5 entre los españoles. Falta investigar el porqué de esta transformación y si es resultado de un proceso positivo (diversificación de las formas de emancipación) o negativo (dificultades en una instalación residencial definitiva). Este incremento de la movilidad inicial es más destacado en las grandes áreas metropolitanas. La demanda inicial de jóvenes e inmigrantes es alimentada, en parte, por el incremento en la movilidad de mejora de las edades centrales y el aumento en el flujo de viviendas al mercado de segunda mano. Este segundo tipo de movilidad, menos determinado por las circunstancias demográficas, interfiere más con la estructura socioeconómica de los hogares, la cual influye en el deseo y posibilidad del cambio y en las preferencias residenciales y territoriales.

Predomina una estrategia de movilidad que prioriza la proximidad residencial con el lugar de origen. Puede ser una estrategia relacionada con el interés en mantener al máximo las redes sociales y familiares de apoyo. Este hecho contrasta con el gran impacto territorial producido por la minoría de los que optan por un movimiento de signo suburbanizador. Sin embargo, se detecta una reducción paulatina, en clave generacional, de la preferencia local, lo que da pie a pensar que en el futuro la movilidad residencial producirá una mayor difusión en el territorio, matizada por una probable disminución de la intensidad del conjunto de movimientos. Observar cómo interfiere esta tendencia con la necesidad de contar con el apoyo cotidiano de la red familiar y social será de capital importancia (Módenes, 2001). No habría que descartar que la sustitución lenta de la estrategia de proximidad extrema se realice a favor de un nuevo modelo basado en una cierta suburbanización de cercanía, lo que preservaría cierta cohesión social e intergeneracional en el territorio urbano gracias a la mayor capacidad de movilidad diaria (Módenes, 1995, 1998). Mientras que los inmigrantes tienen todavía pautas de movilidad poco locales, es de esperar que su asentamiento provoque un aumento paulatino del peso de los movimientos cercanos.

La consideración simultánea de movilidad residencial, características demográficas y características residenciales sólo se ha pincelado brevemente en esta contribución. Hay mucho campo por delante para desarrollarla. Se puede identificar un parque de entrada (de jóvenes, pero también de inmigrantes) resumido en características conocidas: pequeña

superficie, gran antigüedad, trama edificatoria densa, alquiler o compra de segunda mano con hipoteca. La construcción nueva alimenta en el sistema la movilidad de consolidación y mejora protagonizada por las edades centrales. Esta vivienda es más grande que la media y de menor densidad. Por supuesto, se accede mediante compra con hipoteca.

Estos sistemas dinámicos pueden ser identificados a distintas escalas territoriales (por ejemplo, áreas metropolitanas). Señalar las semejanzas o diferencias respecto del modelo general puede ser de gran interés para seguir conociendo las dinámicas residenciales en nuestro país. También habría que investigar si los tipos residenciales que participan en estos sistemas dinámicos tienen localizaciones espaciales específicas. Sería la mejor manera de integrar las aproximaciones tradicionales al tema con el enfoque que se propone aquí.

La investigación de la dinámica de los sistemas residenciales tiene una clara utilidad aplicada. Las políticas de vivienda pueden basarse en la observación activada este sistema, ayudando a que siga bien “engrasado” (quizá una opción conservadora), o bien intentando modificar activamente la organización de tipos y su interrelación dinámica (una opción más radical y activa). Pero sería equivocado actuar sobre una parte del sistema sin considerar las posibles repercusiones (puede que no evidentes) en el funcionamiento del resto.

6. Epílogo

De la discusión producida durante el seminario, creo oportuno realizar algunas aclaraciones y ampliaciones con respecto a mi contribución. En primer lugar, cabe reivindicar la utilidad de la metodología demográfica para mirar sólidamente al futuro del fenómeno de la movilidad residencial. La evolución de la estructura demográfica puede informar sobre la evolución de algunos de los motores principales de la movilidad residencial. Por ejemplo la reducción progresiva de los efectivos jóvenes indica el paulatino agotamiento de uno de ellos. Por otro lado, el comportamiento residencial de los hogares más jóvenes nos puede dar pistas sobre el comportamiento normal en un futuro a medio plazo. Se trata de identificar posibles cambios generacionales que alimenten una evolución del sistema. Por ejemplo, la reducción relativa de la movilidad residencial local puede anunciar la potenciación de la suburbanización en el futuro próximo como preferencia de comportamiento.

Mi contribución optó por dejar de lado, por motivos de tiempo, los factores sociales que intervienen íntimamente junto con los factores demográficos en la determinación de la movilidad residencial en España. En el seminario se apuntó la preponderancia de estos factores sociales en la explicación de la movilidad de mejora, no relacionada directamente con la evolución del hogar. Sin embargo, toda la movilidad residencial puede ser analizada bajo el prisma de la diferenciación social, incluida, por supuesto, la de los jóvenes. Quizá no tanto en términos de si se realiza o no un movimiento (obligado en última instancia en el proceso de independencia familiar) sino en la elección del destino (lugar, tipo de vivienda, etc.). Obviamente la posición social del hogar joven es determinante. Pero también lo es la de los padres. Por ejemplo, se ha encontrado que la tenencia residencial de los padres influye en el tipo de tenencia del hogar joven (Cabré, Módenes, 2004) o que los procesos de ascenso, estabilidad o descenso social intergeneracional están detrás de variaciones en el peso de la movilidad residencial de tipo local en los jóvenes (Módenes, 1998).

Durante el seminario se ha insistido en el creciente proceso de suburbanización de la residencia e incluso de ocupación residencial de espacios alejados de los centros urbanos. Esto contrastaba con nuestra insistencia en el carácter local de la mayoría de los movimientos. Vale la pena reconciliar ambas afirmaciones. En una coyuntura de elevada movilidad residencial aumenta la probabilidad de que en algún momento del ciclo de vida se produzca un cambio de municipio de residencia. Menos del 20% de los nacidos en un municipio seguirían viviendo en él al final de sus vidas bajo las condiciones encontradas en 2001, después de realizar los 5,4 movimientos esperados. En realidad esos individuos realizarían más de 2 cambios de municipio. La estabilidad caracteriza la decisión en cada movimiento. Esta estabilidad se diluye a lo largo de la vida. Ahora bien, creo que los factores que incentivan la movilidad residencial local no se perderán. Quizá habrá una transformación del significado de lo local: el aumento de la capacidad de movilidad permite mantener el contacto cotidiano con las redes sociales a partir de una cierta suburbanización en proximidad, como se indicaba en el apartado de recapitulación.

En las intervenciones durante el seminario no se dio toda la importancia debida a los efectos indirectos de la inmigración sobre el comportamiento residencial del resto de españoles. Muchos de estos inmigrantes, los que llegan por motivos laborales, no están ocupando nueva oferta residencial, ni se está construyendo nuevo espacio urbano para ellos. Buena parte de los 3,5 millones de nuevos residentes de los últimos 15 años (y sus

hijos) se han introducido en el parque existente, sobre todo los llegados a las grandes áreas metropolitanas. Se ha transferido el uso de cientos de miles de viviendas a estos hogares y la mayoría de sus antiguos ocupantes han usado los recursos económicos generados por la venta o el alquiler para progresar en el sistema residencial. ¿Hubiese sido posible en la misma forma y manera sin ese aldabonazo inicial?

En efecto, el proceso de inmigración urbana reciente se está solucionando residencialmente mediante la “cesión” del uso de los segmentos más frágiles de nuestra vivienda urbana, mientras que el resto de la población “progresar” hacia los segmentos de más calidad, entre la que se encuentra la oferta nueva. Por cierto, la proliferación de promociones inmobiliarias gigantescas de miles y miles de viviendas de igual tipología, que crean verdaderos nuevos espacios urbanos no integrados en las tramas existentes provocará que afloren ciertos riesgos provocados por la homogeneización sociodemográfica que comporta en el vecindario. La creación de poblaciones con pirámides desequilibradas puede tener efectos negativos sobre la demanda futura de determinados bienes y servicios, entre ellos la vivienda de los hijos cuando se emancipen. Los más jóvenes se encuentran sin poder acceder económicamente a esa oferta nueva y compitiendo fuertemente por la oferta accesible; entre ellos (son muchos todavía) y con la nueva inmigración. En los años sesenta, los enormes traslados de población rural a la ciudad, con un elevado componente de movilidad de hogares en su proceso de creación, se solucionaron mediante la construcción de nueva vivienda y la creación de nuevos espacios urbanos dedicados a ellos en la periferia de los grandes núcleos tradicionales. Se puede aventurar que el resto de la población urbana, sobre todo los segmentos sociales más elevados, se vieron poco “afectados” por este proceso en su situación residencial. Seguramente, ello es un factor que explica el retraso hasta fechas recientes del verdadero inicio de la suburbanización en España.

La estructura territorial de la movilidad residencial se puede interpretar como el resultado de un verdadero “choque de estrategias”: minimización del precio, cumplimiento de ciertas aspiraciones residenciales, mantenimiento de la vida familiar y social. Cumplir cada una de estas estrategias implicaría muchas veces decisiones residenciales contradictorias. Por ello los hogares deben hacer caso a algunas, dejar de lado otras. La decisión residencial ideal sería aquella en que se pudiese construir una “alianza de estrategias”. Tanto el estudio de esa movilidad ideal, como de la real, son temas en que el análisis geodemográfico puede ofrecer mucha ayuda.

Bibliografia referenciada

- ALLEN, J. BARLOW, J. LEAL, J. et al. (2004), *Housing & Welfare in Southern Europe*. Oxford, Blackwell Publishing (Real Estate Issues), 228 pp.
- BONVALET, C., FRIBOURG, A.M. (ed.), (1990), *Stratégies résidentielles*, París, INED-Plan Construction et Architecture, MELTM, (Congrès et Colloques, Vol.2).
- BONVALET, C.;GOTMAN, A. (ed.), (1993), *Le logement une affaire de famille*, París, L'Harmattan, (Villes et Enterprises).
- CABRÉ, A.; MÓDENES, J.A. (2004), "Home-ownership and social inequality in Spain", en Kurz, K.; Blossfeld, H.P. (ed.). *Social Inequality and Home-Ownership in a Comparative Perspective*, Standford, Standford University Press, pp. 233-254.
- LÉVY, J-P. (1998), "Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel", en Y. Grafmeyer, F. Dansereau (ed.), *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, pp. 153-180.
- LÉVY, J-P. (2002). "The population make-up of residential areas: Structure and changes (Douai, France)", *Journal of Housing and the Built Environment*. 17, pp. 293-319.
- LONG, L. (1991), "Residential Mobility differences among developed countries", *International Regional Science Review*, n°.14(2), pp.133-148.
- MÓDENES, J.A. (1995), *Anàlisi geodemogràfica de les àrees de relació migratòria local a la Regió Metropolitana de Barcelona*, Memoria de Tercer Ciclo, Universitat Autònoma de Barcelona, Dept. de Geografia.
- MÓDENES, J.A. (1997), "Diferències en la mobilitat residencial a la Regió Metropolitana de Barcelona", en Roca, J. (ed.), *Expansió urbana i planejament a Barcelona*, Barcelona, Institut Municipal d'Història de Barcelona, Proa, pp. 331-343.
- MÓDENES, J.A. (1998), *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*, Tesis doctoral, Dept. Geografía, Universitat Autònoma de Barcelona, pp.442.
- MÓDENES, J.A. (2001), "Relacions socio-territorials i mobilitat residencial a l'àrea de Barcelona", *Revista Catalana de Sociologia*, n°. 14
- MÓDENES, J.A.; López Colás, J. (2004), "Movilidad residencial, trabajo y vivienda en Europa", *Scripta Nova* (Revista electrònica de Geografia y Ciencias Sociales) Universidad de Barcelona. 15 de febrero de 2004, vol. VIII, n°. 159.
- MÓDENES, J.A.; PASCUAL, J. (1998), "Les migracions interiors a Catalunya: intensitat, selectivitat i estructura espacial dels fluxos migratoris", a Giner, S. (dir.), *La societat catalana*, Barcelona, Institut d'Estadística de Catalunya, pp. 221-241.
- MYERS, D. (1990), "Introduction: The emerging concept of housing demography", en D. Myers (ed.), *Housing demography. Linking demographic structure and housing markets*, Madison, University of Wisconsin, (Social Demography), pp.3-31.
- ROGERS, A., WILLEKENS, F.J. (1986), *Migration and settlement. A multiregional comparative study*, Dordrecht, Reidel Publishing Company, (The GeoJournal Library).
- SERRA, J. (1997), "Migracions metropolitanes i desconcentració demogràfica", *Revista Econòmica de Catalunya*, 33, pp.77-88.

STRASSMAN, W.P. (1992), "Mobilité résidentielle et marchés du logement: une comparaison internationale", en E. Lelièvre y C. Lévy-Vroelant (ed.), *La ville en mouvement: habitat et habitants*, Paris, L'Harmattan, pp.189-199.

ÍNDICE

1. La movilidad residencial como fenómeno demográfico	1
2. La intensidad de la movilidad residencial española	2
3. Pautas espaciales de la movilidad residencial en España: la preferencia local	7
4. Movilidad y características de la vivienda: una aproximación al sistema de movilidad residencial español.....	11
5. Recapitulación	15
6. Epílogo	17
Bibliografía referenciada	20

ÍNDICE DE FIGURAS

1. Intensidad por edad de la movilidad residencial.	5
2. Descomposición de los índices sintéticos de movilidad residencial por edad, nacionalidad y residencia.....	6
3. Diferencias relativas territoriales de la movilidad residencial por edad.....	7
4. Indicador de proximidad local de la movilidad residencial según edad y nacionalidad.	9
5. Indicador de proximidad local de la movilidad residencial por edad y residencia.	10
6. Estructura del parque de viviendas principales	13
7. Elementos de dinámica del sistema residencial español	13