

# La localización residencial como factor determinante de la demanda de vivienda

(The location of the residence as the determining factor in housing demand)

Fernández Suárez, Belén; González Lojo, Maribel;  
Mouriño Xestal, Xoan; González Pichel, Roberto  
Eusko Ikaskuntza. Miramar Jauregia. Miraconcha, 48.  
20007 Donostia

Recep.: 23.05.02

BIBLID [1137-439X (2003), 24; 969-976]

Acep.: 19.08.02

---

*En el análisis de las necesidades de vivienda no se suele contemplar la localización dentro de la ciudad de la oferta y la demanda. No obstante, entre los demandantes de vivienda hay preferencias directamente relacionadas con una localización concreta dentro de la ciudad. ¿Qué criterios orientan las preferencias por una u otra localización? Nuestro análisis en ese sentido se fundamenta sobre entrevistas abiertas realizadas con residentes de la ciudad de Vigo y de su zona metropolitana que se han mudado recientemente. Cabe suponer que los criterios que orientan las preferencias por la localización de la vivienda varían según las características socioeconómicas de los demandantes, pero también según las características y la historia particular de cada ciudad.*

*Palabras Clave: Demanda de vivienda. Preferencias residenciales. Configuración de zonas urbanas. Accesibilidad. Tipos de vivienda.*

*Etxebizitza premiak aztertzerakoan ez da kontuan hartzen hiri barnean non kokatzen diren eskaintza eta eskaera. Dena den, etxebizitza eskatzen dutenen artean lehentasunak izan ohi dira, zuzenki hiri barneko kokalekuei loturik daudenak. Zein dira kokaleku batera edo bestera bideratzen duten irizpideak? Alde horretatik, berriki egoitza aldatu eta Vigo hirian eta haren inguru metropolitanoan bizi direnen artean egindako ikestak dira gure azterketaren oinarria. Pentsatzekoa denez, etxebizitzaren kokalekua bideratzen duten lehentasunak aldatu egiten dira eskatzaileen ezaugarri sozioekonomikoen arabera, baina baita hiri bakoitzaren ezaugarrien eta historia bereziaren arabera ere.*

*Giltza-hitzak: Etxebizitzaren eskaria. Egoitza lehentasunak. Hiribarruak eratzea. Irisgarritasuna. Etxebizitza motak.*

*Dans l'analyse des besoins de logement, on ne considère pas seulement la localisation dans la ville de l'offre et la demande. Pourtant, parmi les demandeurs de logement il y a des préférences directement liées à une localisation précise dans la ville. Quels sont les critères qui orientent les préférences pour l'une ou l'autre localisation? Notre analyse dans ce sens se base sur des entrevues ouvertes réalisées avec des résidents de la ville de Vigo et de sa zone métropolitaine qui ont récemment déménagé. Il est possible de supposer que les critères qui orientent les préférences pour la localisation du logement varient selon les caractéristiques socio-économiques des demandeurs, mais également selon les caractéristiques et l'histoire particulière de chaque ville.*

*Mots Clés: Demande de logement. Préférences résidentielles. Configuration des zones urbaines. Accessibilité. Types de logement.*

En esta comunicación se presentan los resultados del estudio realizado sobre las preferencias residenciales de la población de Vigo; y en concreto, sobre las preferencias que remiten a una localización particular de las viviendas. Nuestro interés por esta dimensión de la demanda de vivienda se justifica en buena medida por el tipo de ciudad que es Vigo: el principal municipio de una amplia zona metropolitana cuyo centro urbano es, a su vez, un amplio territorio en expansión y en competencia con otras zonas residenciales periféricas. Se trata de una ciudad metropolitana en vías de convertirse en una “región urbana/metropolitana policéntrica”.

La lógica dicta que en una ciudad compacta con un solo centro principal que concentra la mayoría de los servicios, comercios, oficinas, etc., cuando se busca la cercanía entre vivienda y trabajo, la mayoría de la población compartirá una misma zona de referencia. En cambio, en las zonas metropolitanas, y más aún en las llamadas “regiones urbanas policéntricas”, cada caso es un mundo. Los centros de trabajo pueden ser varios y alternativos para distintos segmentos importantes de la población, así como las zonas que concentran otros tipos de servicios y equipamientos. De manera que la localización preferente de la vivienda reflejará en mayor medida la variedad de prioridades y de estilos de vida de la población urbana (Champion, 2001). No obstante, la debilidad de esta lógica reside en el viejo dilema del huevo y la gallina. ¿Acaso no son, en buena medida, las preferencias residenciales de la población lo que genera una región urbana policéntrica? En todo caso, puede que las preferencias y decisiones en torno a la localización de la residencia jueguen siempre un papel decisivo en la configuración de las zonas urbanas, pero en el contexto de las zonas metropolitanas, sea como causa o como consecuencia, lo que predomina es la variedad de alternativas –lo que hace más interesante el análisis de la demanda preferencial.

El material que analizamos a continuación resulta de 30 entrevistas dirigidas al tema de la vivienda y de seis grupos de discusión en los que se abordó el tema en mayor o menor medida. Tras el análisis de los discursos y debates generados, identificamos los siguientes factores explicativos de las preferencias residenciales de los viganeses:

- La cercanía al mar, ría y/o a la playa, física y visual
- La centralidad o acceso a equipamientos y servicios y al lugar de trabajo
- Las relaciones vecinales
- La tranquilidad percibida del hábitat

Es evidente que, entre estos factores, sólo los dos primeros remiten directamente a una localización particular de la vivienda. Así, por ejemplo, cuando se desea la tranquilidad se piensa en un tipo de hábitat que lo encontramos sólo en determinados lugares periféricos del municipio y sus alrededores; pero en principio, la “tranquilidad” remite a unas características que podrían darse en cualquier otro lugar. En cambio, la cercanía o vistas al mar y la distancia entre la vivienda y otros lugares céntricos, son propiedades estrictamente vinculadas a la localización geográfica.

Por el momento, centraremos nuestra exposición en el análisis de las preferencias “de localización”. ¿Son éstas preferencias vinculadas a segmentos diferenciados de la población? ¿Remiten a características específicas de la ciudad de Vigo?

La preferencia por la cercanía o vistas al mar y a la Ría, apareció en casi todas las entrevistas y con la naturalidad de la obviedad; a veces, como si fuera un sueño imposible de cumplir, pero también como un reconocimiento positivo de lo que se tiene. Frases como “tengo la playa cerca”, “estoy a cinco minutos de la playa” o “no me mudaría porque estoy frente a la playa”, denotan esta preferencia. Incluso la lejanía del mar de determinada zona o municipio metropolitano se menciona como defecto al ser considerado como lugar de residencia. Bajo el mismo criterio, las zonas concretas más mencionadas como lugares preferentes para tener la vivienda son las parroquias del municipio costeras y con playa, así como los municipios metropolitanos de la costa. Y muy ligado a la misma preferencia está la demanda expresa de que las viviendas tengan una buena vista. Asimismo, los anuncios y agentes inmobiliarios son conscientes de la atracción y del valor que tiene en Vigo la vivienda con “vistas a la Ría”.

No podemos saber con certeza desde cuando aparece generalizado entre los residentes de Vigo el ideal de la cercanía al mar. No obstante, sabemos que es históricamente reciente puesto que el mar estaba reservado para funciones productivas. Además, la configuración actual de la ciudad es la mejor evidencia. La costa del centro urbano está ocupada mayoritariamente por instalaciones industriales y portuarias. Tampoco se observan zonas residenciales de suficiente antigüedad orientadas a un paisaje marítimo. Todo parece indicar que se trata, pues, de un gusto muy reciente –al menos para la mayoría de la población– hasta hace poco exclusivo de una burguesía selecta que podía permitirse una segunda vivienda orientada al mar.

La accesibilidad a equipamientos y servicios diversos, o el grado de centralidad de la localización de la vivienda, es la preferencia por excelencia de los que han residido, residen o les gustaría residir en el centro de la ciudad. La frase más repetida y que mejor expresa la ventaja que representa es “tienes todo a mano”; y en evidente relación, aparece también la frase “puedes ir andando a todos los sitios”. Y en concreto, poder ir andando al lugar de trabajo se reconoce como una ventaja económica.

Y sin embargo, esta preferencia no aparece en negativo, como defecto. Así, cuando se valoran las viviendas localizadas en la periferia o lejos del centro urbano, la distancia del mismo no aparece expresamente como defecto. El problema se plantea en otros términos: escasez de equipamientos y servicios y carencias en el sistema de transporte público. Podemos encontrar referencias a esto en diversos entrevistados con expresiones como “*Todas las periferias de las ciudades están mal dotadas: mal servicio de limpieza, mal en los autobuses, mal en todo*”, “*tenía que irme a una zona más alejada de donde están los servicios*” o “*Lo mejor era que no era el centro de Vigo, pero tenías todos los servicios como si vivieras en el centro*”.

Así visto, más que “centralidad”, los vigueses demandan y prefieren accesibilidad, vivas donde vivas, al conjunto de actividades y prácticas ciudadanas de alcance metropolitano. Ello explica que, también los residentes del centro urbano, a pesar de tener “todo a mano” demanden mejoras en el transporte y más equipamientos, aunque de naturaleza distinta. Para los residentes en el centro mismo de la ciudad, el transporte privado es lo más problemático. Esto es, el tráfico y el estacionamiento. Y los equipamientos más escasos son las zonas verdes recreativas.

Los dos parques principales de Vigo se sitúan, uno, en pleno centro urbano, y el otro al margen del centro, colindando con la periferia parroquial. El más céntrico, el parque de O Castro, es un monte empinado de difícil acceso a pie. El otro, posiblemente a no más de 15 minutos andando del centro, está rodeado por dos grandes avenidas de gran densidad de tráfico. Digamos que, en ambos casos, no puedes decir que “pasabas por allí”. De una u otra forma están relativamente aislados. Visitarlos responde a una intención expresa y planificada. La visita a la otra zona importante de recreo al aire libre –la playa de Samil– requiere del transporte rodado para la práctica totalidad de los vigueses.

Los problemas de tráfico merecen un estudio en profundidad de otro tipo y no es objeto de esta comunicación. Pero sí nos gustaría aclarar que Vigo, en general, es una ciudad altamente orientada al tránsito automovilístico; tránsito que, además, manifiesta el conflicto y competencia entre las actividades industriales-portuarias y la movilidad ciudadana.

En todo caso, las distintas preferencias y quejas de los ciudadanos vigueses en torno a la accesibilidad a equipamientos y servicios varios, responden a una misma distribución del espacio. Unos desde la periferia y otros desde el centro, prefieren viviendas localizadas de tal manera que se vea facilitado el acceso al resto de la ciudad y de sus zonas de influencia. Es una preferencia tradicionalmente asociada a la residencia en zonas metropolitanas porque hay una variedad de equipamientos clave y de lugares en donde se concentra el empleo dispersos por todo el territorio urbano; por tanto, vivas donde vivas, necesitarás acceder a otras zonas distantes. Esto, combinado con la precariedad del transporte público, acentúa la dependencia del automóvil de los vigueses.

Hasta el momento, la mayor parte de la población viguesa reside en el centro urbano. Con datos de 2001, representa el 71,2% del total municipal. El resto de la población se distribuye en parroquias desigualmente integradas al núcleo urbano más consolidado. Pero también dentro de lo que hemos llamado “centro” hay barrios diferenciados, más o menos periféricos. Así, si tomamos como “centro del centro” el territorio delimitado por las grandes avenidas que rompen la continuidad de la trama urbana y excluimos los barrios periféricos con vida propia (Calvario, Bouzas, Coia y Teis), vive en el centro mismo de la ciudad el 30,6% de los residentes del municipio. Por tanto, la mayor parte de la población viguesa –el 40,6%– reside en los grandes barrios que conforman la corona alrededor del centro –a medio camino entre los límites municipales y la máxima centralidad. Diez años atrás, en 1991, la proporción de vigueses residentes en el

centro urbano era de 75,7%; y los que vivían en los barrios periféricos inmediatos al centro, representaban el 41,7% del total municipal. Por tanto, la tendencia es a que disminuya el peso de la residencia más céntrica y a que aumente la proporción de residentes en las zonas parroquiales.

En el siguiente mapa se representa el crecimiento porcentual entre 1991 y 2001 experimentado por las zonas mencionadas y por cada una de las parroquias de Vigo. Vemos que sólo pierde población el centro más consolidado y dos parroquias municipales –las dos situadas en el límite oriental del municipio y alejadas de la costa. Con los datos oficiales, también pierde la parroquia de Teis, nada menos que un 59,8%; pero ello nos llevó a constatar que el dato reflejaba un cambio en la delimitación parroquial; de manera que gran parte de la parroquia de Teis ha pasado a considerarse parte del núcleo urbano. Eso significa, a su vez, que la población contabilizada como barrios periféricos del núcleo se ha visto incrementada también por el efecto de la incorporación territorial de esta parroquia adyacente. De hecho, Teis, como barrio del núcleo urbano, aparece en el 2001 como el segundo más numeroso, agrupando a más de 27.000 habitantes. Nótese que estamos hablando de la entrada por la costa a la ciudad. Las otras zonas en las que se registra mayor crecimiento son las parroquias de Castrelos, Candean y Lavadores. En realidad, Castrelos y Lavadores podrían incluso considerarse barrios periféricos del núcleo urbano. En cambio, las parroquias costeras, si bien registran un crecimiento positivo e importante, no superan el índice de crecimiento de los totales parroquiales y se sitúan a una distancia considerable de las de mayor crecimiento.

¿Responden estas tendencias a las preferencias en localización manifestadas? Evidentemente, no del todo. Y la razón principal que explica las incongruencias es también evidente: el precio de las viviendas. No había ninguna pregunta en el cuestionario que se refiriese estrictamente al aspecto monetario del cambio de residencia. Sin embargo, la práctica totalidad de l@s entrevistad@s mencionan esta cuestión cuando se les hace preguntas tipo: *¿Qué motivos te llevaron a mudar?, ¿Por qué a esa zona? ¿Por qué escogiste este tipo de vivienda?, ¿Tuvo más peso la zona o la vivienda? O ¿De que factores depende de que cambias de vivienda en un futuro?*. El papel que juegan los recursos económicos a la hora de buscar una vivienda es el primero que tienen en cuenta tanto los individuos como las parejas (“Encontramos esta zona la más asequible a la hora de buscar vivienda. Por precio y por ser más espaciosa...”; “A esa zona porque salía bien económicamente”). De hecho, l@s entrevistad@s que accedieron a una vivienda unifamiliar por medio de una herencia de terrenos o de la misma casa no dudan en proclamar la fortuna que han tenido (“Ella tenía una finca, que fue la gran suerte, y a partir de ahí todo fue enfocado hacia la finca”). Precisamente la circunstancia de la herencia familiar puede resultar definitivo, ya que el hecho de heredar una finca puede resultar determinante para que una pareja comience a construir su casa en la misma, aún en caso de verse obligados a pedir un crédito o una hipoteca para levantarla.

Existe una amplia coincidencia en señalar lo elevado de los precios del suelo y de las viviendas en la ciudad de Vigo. Son muy pocos l@s entrevistad@s

que no hayan accedido a su vivienda mediante un crédito, hipoteca o herencia familiar. Tal y como se esperaba, el factor económico, refiriéndonos al coste de la vivienda es el principal factor que condiciona definitivamente la adquisición de una vivienda concreta: *“Vinimos a esta zona porque salía bien económicamente”, “Para marcharnos dependería de lo económico. Tendría que ser mucho (lo que pagasen por ella) porque estoy encantadísima”, “Si quieres vivir en el centro de Vigo o eres millonario o sino un piso porque no hay otra cosa”*.

Este factor económico se mide en una estricta relación de calidad-precio, puesto que existen muchas viviendas diferentes por el mismo coste. A partir de un presupuesto la gente comienza a buscar un lugar acorde con sus necesidades y que sea lo mejor posible en función de otras circunstancias que no son estrictamente las económicas.

No obstante, no queremos infravalorar las preferencias ciudadanas en la configuración y evolución de las zonas residenciales. Las limitaciones económicas conforman el contexto dentro del cual se orientan las estrategias y opciones que todavía caben. No podemos obviar que, para la gran mayoría de los vigueses, las preferencias respecto a las características de las viviendas y sus vecindarios se oponen a las preferencias respecto a la localización. Nos estamos refiriendo a las preferencias antes identificadas relacionadas con la tranquilidad y con la vecindad.

En el discurso de la gran mayoría de los informantes, las preferencias en torno a las características de las viviendas y de los vecindarios tienen mayor peso que las preferencias que aluden a la localización. En concreto, es el ideal de la casa independiente y con terreno propio el que anula cualquier otra opción preferente. Es frecuente que se esté dispuesto a asumir primero los costes elevados de una vivienda de este tipo que a pagar por la cercanía al mar. Asimismo, las viviendas unifamiliares se prefieren a pesar de los problemas de accesibilidad que supongan: *“Si llego a elegir la zona seguiría en Vigo, pero prefiero una vivienda unifamiliar que un piso”*.

El ideal de vivienda unifamiliar remite, esencialmente, a preferencias relacionadas con la tranquilidad y con la vecindad. No obstante, ambas características se definen prácticamente en negativo –esto es, como lo opuesto al centro urbano de alta densidad. Hay innumerables alusiones a este aspecto, con afirmaciones tales como *“por la mañana me levanto con el sonido de los pajaritos, no con el ruido de los coches”* o *“es mucha gente y eso da muchos problemas con la comunidad, por eso yo estaba deseando marcharme”*.

En cambio, entre los que no contemplan la posibilidad de residir en una casa unifamiliar, las preferencias en localización tienen mayor peso en sus discursos y decisiones: *“...no me marché lejos de la zona en la que vivía, tengo cerca de la familia, amigos, conocidos. Y sobre todo cerca el trabajo”; “El piso está bien, la construcción fue buena y me gustaba. Lo importante fue la zona y sus características”*.

La justificación principal para la preferencia por la vivienda unifamiliar es una idea general sobre lo que es la "calidad de vida", asociado a la naturaleza y a la sensación de espacio abierto. En cambio, no se considera "calidad de vida" la autonomía cotidiana respecto al transporte rodado, ni los atractivos culturales asociados a la vida en los centros urbanos ("Marchar para mejorar la calidad de vida, que en una ciudad no puedes tener"). Por otro lado, creemos que este ideal no es sólo una idea importada, propia de un modelo de urbanismo anglosajón, sino que viene reforzada por la nostalgia de un pasado rural reciente en el que la casa de aldea era el principal referente familiar. De hecho, cuando presentamos a los entrevistados fotos de distintos tipos de vivienda para que eligieran y justificaran sus preferencias, el tipo que recibió mayores elogios, por mucho, fue la vivienda de piedra tradicional gallega. Esto lo demuestran expresiones como "es una casa cerradita, con terreno, antigua", "es mi línea" o "casa típica gallega, tiene solera, tiene clase".

Con lo expuesto, podemos concluir que en Vigo las preferencias ligadas a la localización de la vivienda son, cuando más, secundarias a las preferencias sobre atributos inherentes a la vivienda y sus alrededores. ¿Qué consecuencias puede tener esta jerarquía de preferencias sobre la configuración futura de la ciudad? ¿En qué medida puede incidir sobre el grado de dispersión urbanística y sobre el carácter policéntrico de la zona metropolitana?

La teoría dice que en la zona metropolitana monocéntrica tradicional, la preferencia por la accesibilidad a las actividades centralizadas vence, por motivos económicos, a las preferencias asociadas a la vivienda y al vecindario ideal. Aunque prevalezca el ideal de vivienda unifamiliar en zonas de baja densidad, la mayoría no puede permitirse el coste en transporte que ello supone. Como es bien sabido, las mejoras en las infraestructuras viales reducen considerablemente este coste y amplían las opciones en la búsqueda de la vivienda ideal. (...). El reto actual está en explicar la tendencia imparable a la dispersión de las zonas urbanas y a la conformación de zonas metropolitanas policéntricas. Se ha dicho que se trata de un ciclo autopropetador que difícilmente se puede romper. En la medida en que el ideal de vivienda y vecindario se cumpla para una proporción cada vez mayor de la población, será también cada vez mayor la demanda de equipamientos, servicios y accesibilidad desde las zonas más periféricas. Administraciones públicas, comercios y empresas responderán a la demanda, lo que hará más satisfactoria la residencia en estos lugares porque se acortan las distancias respecto a las actividades antes concentradas en el centro urbano. (...).

Si es así, y si lo que se pretende es detener el vaciamiento de los centros urbanos y la dispersión urbana, no será la localización privilegiada del centro tradicional el arma a utilizar porque lo que estamos diciendo es que la centralidad no es un atributo geográfico inamovible. En todo caso, convendría tener en cuenta la sensibilidad del mercado de la vivienda a las preferencias asociadas con estilos de vida diferenciados.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- CHAMPION, A.G. (2001) "A changing demographic regime and evolving polycentric urban regions: consequences for the size, composition and distribution of city populations", *Urban Studies* 38 (4): pp. 657-677.
- FILION, P., BUNTING T. and KEITH WARRINER. (1999) "The entrenchment of Urban Dispersion: Residential Preferences and Location Patterns in the Dispersed City", *Urban Studies* 36 (8): pp. 1317-1347.
- MARTINOTTI, G. (1990) "La población de la nueva morfología social metropolitana" en Borja, Jordi; Castells, Manuel et alter. (eds.): *Las grandes ciudades en la década de los noventa*. Editorial Sistema, Madrid. pp. 65-142.
- MUSTERD, S. and VAN ZELM, Ingrid. (2001) "Polycentricity, households and the identity of places", *Urban Studies* 38 (4): pp. 679-696.