

FORMAS DE EMANCIPACIÓN Y GESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

Anna Garcia Masiá

Dra. Socióloga urbana

annagm7@yahoo.es

Tècnica gestora de l'oficina de planificació.

Gerència d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona.

Escola Industrial C/Urgell, 187 Edifici Rellotge 2ª planta. Barcelona. Catalunya.

Telèfon + 34 934 022 222

Resumen

De la aspiración a una biografía propia se diversifican y flexibilizan los recorridos vitales. Se flexibilizan igualmente los hogares patriarcales, cada vez menos autoritarios, con una estructura, composición y organización diversa que supone una pérdida de referentes y pone en crisis el modelo familiar tradicional. Flexibilidad que se traduce a los modelos de emancipación; se multiplican y diversifican las formas de emancipación, los hogares y las necesidades de convivencia y cohabitación hacia una mayor temporalidad y flexibilidad. Mientras; el urbanismo, la ciudad y las viviendas responden a una estructura, tipología y gestión rígidas que a menudo no responde a las necesidades presentes y menos se adapta a las cambiantes situaciones. Urbanismo, ciudad y vivienda, pensado y gestionadas desde la tecnocracia, alejados de las necesidades y realidades sociales, que pudieran democratizarse mediante el diálogo y el consenso hacia una mayor flexibilidad y variedad adaptadas a las necesidades de la ciudadanía.

Es en este contexto de flexibilidad y temporalidad personal, más acentuadas durante la juventud, cuando el proceso de emancipación se retrasa en depender de estructuras rígidas y necesitadas de una seguridad de la que carecen. En depender de un mercado laboral precario, de unos ingresos inferiores a la media y de una oferta inmobiliaria rígida y de elevado coste, el proceso de emancipación se retrasa. Provocando un elevado coste social y personal que con la actual crisis trasciende al resto de colectivos y al conjunto del territorio. Convirtiendo así determinadas áreas urbanas en zonas susceptibles de procesos de envejecimiento y de degradación urbana y social cuando la juventud no puede emanciparse ante la dificultad de acceso a la vivienda. Teniendo que hacerlo en zonas alejadas, a raíz de procesos de gentrificación en núcleos urbanos, o bien mediante estrategias de diversa índole que a menudo se traducen en formas de emancipación no deseadas pero realizadas ante la ausencia de alternativas, en la utilización de un parque de viviendas cuyo estado y características son deficientes, al ser más económicas,...

Es necesario por tanto pensar en formas de gestión social de la vivienda basadas en la (re)habilitación y (re)utilización de la ciudad consolidada, para un consumo urbano sostenible económicamente y socialmente que facilite el acceso a la vivienda y diversifique la oferta inmobiliaria existente, tanto tipológicamente como por su relación de uso y precio. Democratizando así la ciudad y volviendo al concepto de la polis griega, que prima la comunidad humana y deja en segundo lugar la estructura física. Diversificación tipológica y estructural que incidirá también en la variedad de precios y en las posibilidades de acceso y uso de las viviendas, promoviendo así una cohesión que favorecerá la mixtura social.

El objetivo de la ponencia es analizar y proponer formas de gestión social de la vivienda, extendiéndose al urbanismo y la ciudad para dar respuesta a necesidades sociales. Haciendo hincapié en la emancipación y las formas como se lleva a cabo, analizadas a través de una encuesta hecha en 2007 a una muestra de jóvenes emancipados y una submuestra de jóvenes que no lo están pero tienen una previsión de hacerlo durante los próximos dos años. Para, a partir de los factores que más la dificultan, realizar propuestas de gestión social de la vivienda en la ciudad consolidada que la faciliten y promuevan un uso social y democrático del territorio. Hacia la flexibilización y temporización de los recursos urbanos y habitacionales para un uso intensivo de la ciudad y como solución a problemas temporales de emancipación.

1. Antecedentes

Un mercado inmobiliario rígido que, supeditado a fundamentos económicos han convertido la oferta residencial en una mercancía. Lejos del valor de uso, del derecho básico a techo se hallan las viviendas. Pues sus elevados precios distan de las capacidades económicas de jóvenes (y no tan jóvenes) bolsillos, retrasándose así la emancipación ante la falta de variedad residencial física, estructural y de régimen de tenencia. Dificultad que se agrava ante la escasez de vivienda social y, aun así, ante los elevados precios de alquiler y la duración de los contratos que dejan a manos de la vivienda libre de propiedad, supeditada a hipotecas de largo plazo, el acceso a la vivienda.

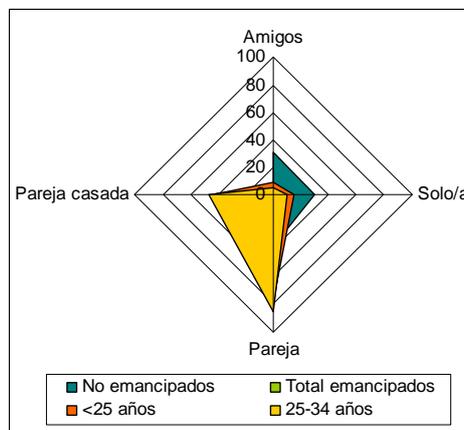
Un retraso de la emancipación en una sociedad postmoderna; cuando las libertades personales adquieren mayor relevancia que los poderes de la familia patriarcal, cuando más se aceptan y flexibilizan los recorridos vitales, contrariamente a lo que fuera de esperar, se retrasa y pospone la emancipación. Pues ésta, ha dejado de depender de instituciones rígidas como la familia y el matrimonio para depender de las igualmente rígidas formas de acceso a la vivienda. Prueba de ello es la cohabitación y el número de nacimientos extramatrimoniales en los hogares jóvenes junto a la elevada proporción de hogares jóvenes propietarios. Retrasándose así el acceso a la vivienda debido a dicha rigidez y elevados precios que, ante el deseo de propiedad, condicionan las opciones y decisiones de emancipación y ahorro previos.

Una legislación de suelo (LS/2007) estatal, urbanismo (DL1/2005) y vivienda catalana (L18/2007) que permiten un uso intensivo de la ciudad a favor de una mayor diversificación de alternativas, pudiéndose desarrollar desde la propia ciudadanía. Mediante un breve análisis de los diferentes procesos de emancipación, ligados a sus necesidades, es por tanto objetivo de este artículo proponer formas de gestión de las viviendas sociales para dar respuesta a dichas necesidades de emancipación.

2. Formas de emancipación vs tipología de viviendas

Del análisis de datos de la encuesta se aprecian diferentes estrategias de emancipación, diferentes tipos de hogares en función de la edad y del tipo de régimen de tenencia de la vivienda. Se comprueba así como las más diversas tipologías de hogares corresponden a los hogares más jóvenes, que cohabitan en similares proporciones cualesquiera sea el tipo de hogar. De modo que los más jóvenes encuestados (los no emancipados), elegirían prácticamente en iguales proporciones cualesquiera de las opciones de cohabitación (el 30% vivirían solos, el 32% con amigos y el 38% en pareja) y, a medida que incrementa la edad incrementa el peso de la pareja y del matrimonio en detrimento de las otras opciones de cohabitación. Así, de la muestra emancipada se aprecia una diferencia entre el grupo de menos de 25 años y el de más de 25. Siendo en ambos la pareja la forma mayoritaria de cohabitación la muestra emancipada más joven todavía muestra un 9% de hogares formados por amigos y un 14% de hogares unipersonales; proporciones que descienden en incrementar la edad a favor de la pareja y del matrimonio.

Gráfico 1. estructura de los hogares por grupos de edad



Fuente: encuesta propia abril 2007 elaboración propia

Avanzando un paso más en la consolidación de los hogares, se aprecia una falta de correlación entre cohabitación en pareja y matrimonio que pone de manifiesto la desinstitucionalización del matrimonio, la flexibilidad en la creación de hogares y la escasa presencia del matrimonio en las relaciones de pareja jóvenes consolidadas en el hogar. A pesar de ello la presencia del matrimonio es un poco superior en el grupo de más edad.

Donde sí se aprecia una correlación positiva es entre matrimonio y descendencia que, además, incrementa con la edad; correlación que muestra cómo las parejas institucionalizan su relación ante la descendencia. Aunque el hecho que la correlación sea baja pone de manifiesto la existencia y el elevado peso que adquieren los hijos/as extramatrimoniales en las relaciones de pareja y los hogares jóvenes.

De estos análisis se aprecian las diferentes estrategias de emancipación, más basadas en formas de cohabitación entre amigos/as y hogares unipersonales cuanto más joven es el hogar y mayor peso de la pareja a medida que se hace más mayor. Quedando así manifiesta la consolidación de los hogares y relaciones de pareja cuán mayor es la persona; aunque desligada de la insitucionalización de la relación mediante el matrimonio, que sólo adquiere una relevancia considerable ante la descendencia. Ahora bien, el valor añadido que aporta la muestra no emancipada apunta a una mayor diversificación de los hogares, donde la pareja sigue perdiendo peso ante la posibilidad de formar hogares con amistades u hogares unipersonales. Apuntando así una mayor diversificación en un futuro cercano, puesto que la condición de la muestra no emancipada para ser encuestada era que pensara emanciparse en los próximos dos años. Así, a pesar de ser más joven que la muestra emancipada se trata de potenciales hogares en un futuro próximo que se constituirán con mayor flexibilidad y diversidad.

Pero, ¿qué tipologías de viviendas responden a estos hogares? La encuesta muestra una mayor relevancia de la propiedad (71%) ante el alquiler (23%) en los hogares jóvenes¹ muy propia de nuestro país, que favorece la compra ante el alquiler. Aunque la propiedad en los hogares jóvenes sí es inferior a los hogares adultos donde, en el mismo ámbito territorial sólo el 17% reside en viviendas de alquiler. Por lo tanto, nos hallamos ante una muestra que prefiere la propiedad al alquiler.

Aunque, las características de estas viviendas difieren en función del régimen de tenencia, siendo las viviendas de propiedad de mayores dimensiones a las de alquiler y con una habitación más de media. Mientras las viviendas de propiedad se acercan a los 90m² de media, los de alquiler se acercan a los 80m², los primeros tienen 3 o 4 habitaciones y los segundos 2 o 3. Características que nos llevan a aproximar a una hipótesis de mayores superficies y habitaciones en hogares más consolidados en que pudiera haber descendencia y, por lo tanto estuvieran formados por parejas o matrimonios. Siendo las viviendas de alquiler más propias de hogares más flexibles, puesto que la mitad de ellos cambiaría de vivienda (y la mayoría lo haría para adquirir una de propiedad).

Tabla 1. características estructurales y económicas de las viviendas por régimen de tenencia

		Propiedad	Alquiler
estructura	Superficie media	87m ²	78m ²
	Habitaciones	3 o 4 (33% i 24%)	2 o 3 (39% i 35%)
esfuerzo económico (€)	Cuota media mensual	750 €	577 €
	Cuota por edad	805€ (<25) - 720€ (>25)	630€ (<25) - 517€ (>25)
	Percepción esfuerzo económico asequible	56% (<25) - 62% (>25)	72% (<25) - 74% (>25)
	Percepción esfuerzo económico no asequible	44% (<25) - 38% (>25)	28% (<25) - 26% (>25)
Perspectiva de cambio		73% por más superficie	50% por propiedad
Total régimen de tenencia		70,48%	23,81%

Fuente: encuesta propia abril 2007 elaboración propia

¹ El 6% restante residen en viviendas cedidas.

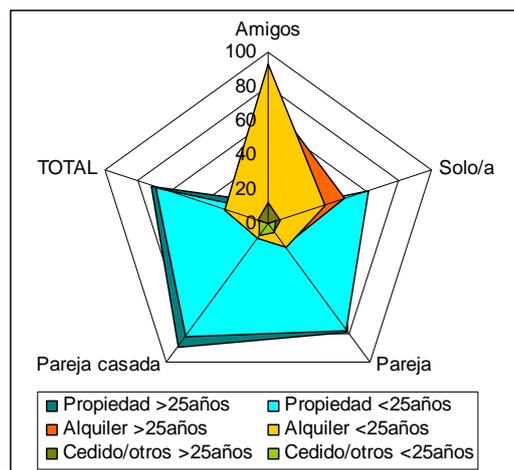
Ahora bien, los aspectos económicos también difieren en función del régimen de tenencia. Siendo la vivienda de propiedad un 30% más cara que la de alquiler, aunque sólo un 11% más grande. Y aún más cara si atendemos únicamente a las cuotas mensuales de los hogares de más edad (los mayores de 25 años), en los que la vivienda de propiedad es un 39% más cara que la de alquiler, mientras la cuota hipotecaria es de 720€ de media, el alquiler medio es 200€ más barato. En relación a las diferencias de las cuotas mensuales de los hogares más jóvenes, éstas son un 28% más caras, y en valores absolutos son una media de 85€ superiores a las de los hogares de más edad debido a la repercusión que en estos hogares ha tenido el boom inmobiliario de los últimos años.

Finalmente, el indicador que más demuestra estas diferencias de pagos mensuales entre ambos regimenes de tenencia es la percepción del esfuerzo económico como asequible y asumible o no. De modo que, mientras tres cuartas partes de los hogares jóvenes que viven en alquiler perciben el gasto mensual como asequible, en el caso de la propiedad desciende hasta casi la mitad. Por lo tanto, casi la mitad de los hogares en régimen de propiedad y apenas una cuarta parte de los hogares en régimen de alquiler consideran que el gasto mensual es superior a lo que podrían pagar. Y en cuanto a las diferencias por grupos de edad sólo destaca la mayor dificultad de pago de los hogares más jóvenes con hipotecas, puesto que el 44% de éstos considera que realiza un esfuerzo económico superior a sus posibilidades; mientras que el alquiler no muestra diferencia alguna entre grupos de edad.

Se considera pues, el alquiler como el régimen de tenencia más económico a los jóvenes bolsillos, aunque signifique en la mitad de los casos un futuro cambio de vivienda (en su mayor parte para cambiarla por una de propiedad). Demostrando así que el alquiler, además de ser más barato es más temporal y flexible a futuros cambios que la propiedad.

Si bien éstas son las características de las viviendas jóvenes, que ya apuntan a primeras hipótesis hacia la mayor adecuación del alquiler a formas de cohabitación flexibles y cambiantes y, por lo tanto, a los hogares formados por amigos/as y los unipersonales en ser los más cambiantes y propios de edades más tempranas. Dejando así la propiedad para los hogares más estables y con relaciones de pareja consolidadas, incluso y especialmente con descendencia o con perspectiva a tenerla próximamente, puesto que son de más difícil cambio. Veamos cómo se distribuyen los diferentes hogares en función de los regimenes de tenencia para corroborar o desmentir dichas apreciaciones.

Gráfico 2. Estructura de los hogares por régimen de tenencia y edad



Fuente: encuesta propia abril 2007 elaboración propia

Tal como muestra el gráfico 2 los hogares con estructuras más flexibles y dinámicas, los unipersonales y formados por amistades, se dan casi exclusivamente en viviendas de alquiler. Además son más propias de los hogares más jóvenes, siendo los de más edad con estructuras flexibles en algunos casos de propiedad, aunque minoritaria. Por lo tanto, la vivienda de propiedad se corresponden mayoritariamente con los hogares más estables formados por matrimonios, y parejas; más propios de los jóvenes de mayor edad.

Así pues, nos hallamos ante una juventud que se emancipa todavía mayoritariamente en pareja (aunque cada vez menos) pero ya sin previo matrimonio, que queda relegado a la perspectiva de descendencia. Emancipación tardía y condicionada todavía a la vivienda en propiedad, propia también de las estructuras de hogares más estables. Pero, aparecen cada vez más hogares diversos, más temporales y flexibles, protagonizados sobretudo por personas más jóvenes, que comparten piso con amigos o viven solos/as y que, ante dicha temporalidad residen mayoritariamente en viviendas de alquiler, igualmente temporales y de fácil cambio. Existen así dos modelos básicos de residencia y cohabitación, con una correlación positiva con el grupo de edad al cual pertenecen y que se corresponden con los regimenes de tenencia más propio de dichas estructuras en función de su rigidez y/o flexibilidad.

Más allá de ésta definición de tipos de hogares por grupos de edad destacan las diversas estrategias residenciales adoptadas perfectamente coordinadas con la estructura del hogar y la edad de emancipación. Se producen así emancipaciones tardías en pareja y viviendas de propiedad, pero cuanto a los grupos más jóvenes se producen emancipaciones primarias en pisos compartidos con amigos en régimen de alquiler, o, en menor proporción (puesto que en este caso tienen más peso los de más edad) se producen hogares unipersonales en alquiler y finalmente los hogares formados por parejas, donde el alquiler también adquiere un peso relevante. Hogares más jóvenes que, con el tiempo, se consolidarán mayoritariamente hacia la relación de pareja y con mayor peso del alquiler pero que muestran ya una visión más flexible y dinámica de la emancipación. No condicionada al matrimonio, a la vida en pareja ni a la propiedad que, con el tiempo cambiará hacia el hogar unipersonal de alquiler o hacia la pareja o el matrimonio con vivienda de propiedad.

Además la perspectiva de futuro que augura la muestra no emancipada induce a pensar en una mayor diversificación de los hogares, hacia una mayor flexibilidad y temporalizada ya no tan dependiente de las personas más jóvenes, flexibilidad y temporalidad más generalizadas en todos los grupos de edad y que, de acuerdo a los análisis realizados, con mayor peso y relevancia del alquiler.

2.1 Emancipación

Expuestas hasta aquí las formas y estrategias de emancipación queda manifiesta la dificultad para llevarla a cabo, puesto que la mayoría de la muestra hubiera querido emanciparse antes de la edad en que lo hizo. Entonces, ¿cuáles son los elementos más determinantes para la emancipación? Si bien la encuesta recoge como mayor dificultad la económica, ésta puede deberse a diversos factores, al precio de la vivienda, a los ingresos o a la relación entre ambos. Pero más allá de éstos la percepción de los mismos y el peso de cada factor en el proceso de decisión son los que determinaran finalmente la emancipación; y, igualmente, habrá factores que la facilitarán.

Tabla 2. regresión logística

	B	E.T.	Wald	gl	Sig.	Exp(B)
Paso 7 (g) Terminar los estudios antes de emanciparse	-,451	,162	7,803	1	,005	,637
Tener trabajo	-,531	,257	4,272	1	,039	,588
Tener pareja	,347	,151	5,257	1	,022	1,415
Control familiar compañías, lugares,...	,315	,083	14,429	1	,000	1,371
Dificultan en el proceso de emancipación	,413	,100	16,987	1	,000	1,511
Ingresos mensuales netos	,318	,145	4,813	1	,028	1,375
Edad agrupada	2,102	,326	41,581	1	,000	8,183
Constante	-5,980	1,621	13,606	1	,000	,003

Fuente: encuesta propia abril 2007 elaboración propia

La regresión logística explica el 72% de la muestra con una probabilidad de acierto del 70%. Y establece como elementos determinantes positivos para la emancipación, es decir, que la favorecen, la edad (a mayor edad mayor probabilidad de emanciparse), la valoración de la emancipación como un objetivo asequible (como optimismo posibilista), el hecho de tener pareja como forma todavía mayoritaria de emancipación, el nivel de ingresos mensuales y el control familiar hacia las compañías y lugares frecuentados, entendiéndose que un mayor control en estos aspectos precipita la emancipación. En el extremo opuesto, con signo negativo en la regresión logística, los elementos limitadores de la emancipación son la ocupación o tener trabajo y haber finalizado los estudios antes de emanciparse. Se

aprecian en este caso factores de carácter subjetivo, la preocupación del trabajo y la manifiesta voluntad mayoritaria por parte de la muestra no emancipada por terminar los estudios antes de emanciparse.

Elementos pues, muy dispares a la reduccionista valoración del esfuerzo económico que, si bien abarca diversos elementos, todos se relacionan con los ingresos y la relación de estos con el precio de la vivienda. Mediante la regresión queda manifiesto cómo factores subjetivos como la percepción de la emancipación como un objetivo alcanzable favorecen la consecución de la misma o, cómo terminar los estudios puede limitarla no tanto por el hecho mismo de terminarlos como por las dificultades que yacen tras la misma. En la muestra no emancipada influye de forma indirecta la dificultad en la percepción de dicho proceso, así lo demuestra el hecho que la valoración en positivo de la emancipación aparezca como determinante puesto que lo hace en contraste con la dificultad que manifiesta la muestra no emancipada.

Una vez determinados los elementos y factores que influyen en la emancipación, veamos a partir de las dos preguntas de la encuesta que más diversidad de respuestas presenta, qué tipologías de emancipados/as hay y, en la medida de lo posible, qué estrategias o formas de emancipación han utilizado.

La primera clasificación se realiza a partir del análisis cluster de las respuestas a la pregunta *valoración (del 1 al 5) de los siguientes factores y en qué medida han influido en el hecho que te emanciparas*. De la percepción de los factores más influyentes en la emancipación se extraen tres cluster o tipo de emancipados/as con una representatividad casi proporcional en los tres casos de un tercio de la muestra:

- el primero (que representa el 36% de la muestra) es el grupo más “prudente”, el que considera como más importante terminar los estudios y tener trabajo además de tener con quien compartir la vivienda (con la pareja o con amistades) y, como tiene con quien compartirla no muestra preocupación respecto al precio de la vivienda;
- el segundo y con menos peso (el 26% de la muestra) es el más tradicional, da más peso a la pareja y lo hace de forma unívoca, considerándola el requisito más relevante en contraposición a los estudios, el trabajo o el precio de la vivienda y la necesidad de compartir gastos;
- el tercer cluster, el más representativo (con el 38% de la muestra), es el más preocupado por el precio y el coste de la vivienda en contraposición a la opción de casarse o pedir ayuda a la familia.

Tabla 3. clasificación de la emancipación a partir de la percepción de los factores más influyentes

	Component		
	1	2	3
P.05.a. ¿Haber terminado los estudios?	,500	,413	,149
P.05.b. ¿Tener trabajo?	,413	,566	,082
P.05.c. ¿Elevado precio de la vivienda?	-,148	,728	-,356
P.05.d. ¿Tener acceso a una vivienda asequible?	-,210	,727	-,225
P.05.e. ¿Ayuda de la familia?	,403	,195	,417
P.05.f. ¿Tener pareja?	,710	-,176	-,187
P.05.g. ¿Casarte?	,727	-,107	-,067
P.05.h. ¿Tener amigos/compañeros de piso?	-,238	,236	,821

Fuente: encuesta propia abril 2007 elaboración propia

Se establecen así tres clases de emancipados en función a la percepción de los factores más determinantes que nos aproximan a las estrategias ya analizadas y en la representatividad de cada una de ellas, así, el segundo cluster, el más tradicional y menos representativo es aquel que se emancipa mediante su pareja (seguramente también se casa); el tercero y mayoritario es el que adopta las medidas necesarias para reducir el coste de la vivienda, puesto que es el factor que más le preocupa y lo hace con independencia de la ayuda familiar y del matrimonio, así que seguramente es el que se emancipa con amigos, solo/a o con una pareja aun si fuera poco estable; mientras que el primero es el que abarca las opciones intermedias, le preocupa más aspectos de carácter individual (terminar los estudios y tener trabajo) así como tener con quién compartir la vivienda, aún sin ser por razones económicas, puesto que no es el precio de la misma un factor relevante, serán seguramente los hogares de parejas o amigos.

La segunda clasificación se realiza a partir del análisis cluster de las respuestas a la pregunta *valoración de los siguientes aspectos referentes a la relación que tenías con tu familia*. De la percepción de las relaciones familiares se extraen de nuevo tres clusters, esta vez con representatividades distintas:

- El primero (representa el 38% de la muestra) es el grupo con más libertades individuales pero con menos libertades sociales y de pareja, además no se caracteriza por el hecho de estar muy controlado;
- El segundo y con menos peso (el 13% de la muestra) es el más restrictivo, el que tiene menos libertades de todo tipo, el más controlado, no tiene libertades de ningún tipo, ni personales ni respecto a la pareja;
- El tercer clúster, el más representativo (con el 49% de la muestra), es el más liberal es el que goza de mayores libertades personales, sociales y de pareja y donde el control es muy moderado.

Tabla 4. clasificación de la emancipación a partir de la percepción de las relaciones familiares en el hogar de origen

	Component		
	1	2	3
P.07.a. ¿Decidías a qué hora volvías a casa?	,573	-,355	,250
P.07.b. ¿Administrabas tu propio dinero?	,626	-,300	,282
P.07.c. ¿Llevabas amigos a casa?	,496	,205	-,260
P.07.d. ¿Podías dormir fuera de casa?	,627	-,158	-,088
P.07.e. ¿Te preguntaban dónde ibas, con quién,...?	-,076	,519	,536
P.07.f. ¿Decidías cosas importantes según tu propio criterio?	,656	-,268	,220
P.07.g. ¿Pedías consejo a tu familia?	,464	,227	,212
P.07.h. ¿Llevabas la pareja a casa esporádicamente?	,487	,518	-,328
P.07.i. ¿Llevabas la pareja a dormir a casa?	,544	,398	-,381
P.07.j. ¿Después de emanciparte la relación ha mejorado?	,057	,510	,524

Fuente: encuesta propia abril 2007 elaboración propia

Se establecen así tres clases de emancipados en función de las relaciones familiares en el hogar de origen, el segundo cluster, menos representativo, muestra hogares tradicionales, con una estructura patriarcal, un marcado control y escasas libertades que pudiera favorecer la emancipación primaria para el goce de dichas libertades. En el polo opuesto y con mayor representatividad se halla el tercer cluster, el más liberal, donde apenas se ejerce control y, seguramente favorece la cohabitación en el hogar de origen favoreciendo una emancipación tardía. Finalmente, el primer cluster, el intermedio, presenta hogares liberales respecto a cuestiones personales e individuales pero no llega a ser tan liberal como el tercero, puesto que no favorece las libertades sociales y con la pareja, sigue marcado por la estructura patriarcal.

Concluyendo, la emancipación es un proceso complejo en el que influyen diversos elementos, no sólo de carácter económico ni objetivo, también los aspectos subjetivos tienen un elevado peso. A partir de los análisis realizados distinguimos tres tipos de jóvenes, que han utilizado diferentes estrategias de emancipación, con las correspondientes estructuras de hogares. Podemos apuntar por lo tanto que:

- La emancipación condicionada a las relaciones de control y falta de libertad en los hogares familiares, siendo éstas las minoritarias, provoca emancipaciones tempranas, en hogares formados por amistades o en menor proporción unipersonales y mayoritariamente en régimen de alquiler.
- La emancipación propia de los hogares familiares más liberales, que favorecen las relaciones de cohabitación en los hogares, se llevan a cabo de forma tardía. Debido al retraso de la emancipación, habido tiempo de ahorrar así como consolidar las relaciones de pareja, seguramente son las propias de las parejas estables (en algunos casos casadas), que forman hogares nucleares en viviendas de propiedad y que dan razón al manifiesto retraso de la emancipación.
- Finalmente, el tercer grupo es el intermedio, el más heterogéneo, protagonizado por hogares unipersonales, en algunos casos, conformado por amigos y sobre todo por parejas. Es el que abarca todos los tipos de vivienda, mayoritariamente de propiedad pero también de alquiler.

Aunque son éstas las estrategias llevadas a cabo por la muestra emancipada, del análisis de respuestas de la potencial (la no emancipada) se aprecia una mayor diversificación de opciones, ganando peso las formas de cohabitación y flexibilidad en las estructuras del hogar en detrimento de las relaciones tradicionales. Así pues, llevada a cabo la emancipación en las cohortes de una quinta posterior a la analizada habríamos los cambios propios de los hogares liberales:

- De una parte el mantenimiento de emancipaciones tardías propias de los hogares con estructuras patriarcales débiles, con libertades individuales y sociales que favorecen la cohabitación intergeneracional.
- De otra, el incremento de emancipaciones más precarias y tempranas con cohabitaciones más temporales entre iguales, flexibles y características por no ser definitivas. Emancipaciones flexibles y temporales adecuadas a la individualización e incertidumbre de los postmodernos tiempos líquidos de Bauman.

Finalmente, se aprecia una consolidación del proceso de emancipación que tiende a la cohabitación en pareja en viviendas de propiedad que, en última instancia se institucionaliza (matrimonio) ante la llegada de la descendencia o la proximidad de la misma. Aunque dicha consolidación se produzca de forma cada vez más tardía y en menor proporción.

2.2 vivienda

Como se ha analizado en el apartado anterior, la emancipación responde a diversos factores que, en cada caso, tienen diferente repercusión y provocan diversas formas de emancipación, diversos procesos, estrategias y estructuras de hogares. Y a éstas les corresponden igualmente diferentes tipos de viviendas, caracterizadas por la temporalidad/perdurabilidad del hogar en su estructura, tipología y tamaño, por los miembros que la conforman y sus características y relaciones y, finalmente por sus capacidades económicas y sus perspectivas futuras. Ahora bien, ¿el parque de viviendas se corresponde con dichas necesidades?

Analizando el parque de viviendas del mismo ámbito territorial de la encuesta se aprecia una elevada presencia de viviendas unifamiliares (el 30%), de segunda residencia (el 16%) y vacías (13%). Quedando un 71% del parque susceptible de devenir primera residencia, a descontar las viviendas unifamiliares de más elevado coste y con sólo un 3,8% de viviendas protegidas (construidas entre 2000 y 2005). Si además se añade que la gran mayoría de las viviendas (el 85%) son de propiedad, cuando uno de cada cinco jóvenes viven en régimen de alquiler; y siendo la vivienda de propiedad un 30% más cara que la de alquiler (aunque sólo un 11% más grande); se deduce un elevado desequilibrio entre vivienda y necesidades residenciales.

A pesar de ser el régimen de alquiler la forma más económica de acceso a la vivienda, la más flexible y dinámica para la adaptación o cambio ante las fluctuaciones de las necesidades vitales del proceso de emancipación y consolidación de la misma; la propiedad mediante pago hipotecario sigue siendo el acceso mayoritario a la vivienda. Nos hallamos ante una muestra que prefiere la propiedad al alquiler más allá de sus posibilidades reales; puesto que la mayoría de los hogares que viven en una vivienda de alquiler (el 80%) preferiría una de propiedad. Preferencia que encuentra su explicación en la forma de valorar la vivienda, puesto que se valora más el devenir, que el ser. No es de extrañar pues que, ante tal expectativa de beneficio y rentabilidad, se prefiera la propiedad, con sus beneficios fiscales, facilidades hipotecarias y basta oferta, al escaso y caro alquiler que, además no goza de facilidades fiscales equiparables.

Puesto que nos encontramos ante un proceso de emancipación que no solo ha cambiado, sino que también se ha flexibilizado y diversificado, adquiriendo un carácter más temporal y fluctuante; a estos cambios debería corresponderles un parque de viviendas adecuado a los mismos, viviendas temporales, o, como mínimo, no definitivas, cambiantes. Con variedad de precios, tamaño, distribución y tenencia para que la población que no establezca lazos definitivos y perdurables (ya sea con personas o con la vivienda en sí) encuentre espacios habitacionales que satisfagan sus necesidades.

De no ser así, de no diversificarse las opciones habitacionales, qué consecuencias pudieran producirse en la emancipación? Acaso no se emanciparía la juventud? Sí lo haría, aunque como ya está sucediendo, se lleva a cabo más tarde de lo deseado, muy condicionada a la relación de pareja o al régimen de tenencia de la vivienda. Se favorecen las clásicas y estructuradas formas de cohabitación y se fomenta una perdurabilidad relacional y habitacional que no existe ya en nuestros tiempos. Provocando así disfunciones sociales y demográficas ante dichas contradicciones, puesto que a ciclos de vida menos rígidos, donde prevalece la individuación personal y la temporalidad ante la incertidumbre del devenir, se corresponden hábitats y viviendas rígidas, inflexibles y perpetuas.

Por tanto, si la situación de la juventud actualmente se caracteriza por una mayor flexibilidad y temporalidad también serán necesarias viviendas de estas características con el fin que puedan realizar un proceso de emancipación de acuerdo con sus condiciones. Pues la vivienda en sí misma deviene un elemento limitador y determinante en el proceso de emancipación.

3. Habitat & Polis

Derecho a la vivienda, dice la reciente ley catalana (LDHCat 18/2007); concibiéndola como un derecho público más a satisfacer por parte de la administración autonómica y extendiéndose los requisitos establecidos a ámbitos territoriales y sociales más extensos.

Y es que la vivienda no fine en los muros que la circunscriben; se extiende a las calles, barrios y espacios públicos que la acogen; siendo así la vivienda ciudad y a su vez ésta la vida pública de aquélla. Entendiendo por lo tanto la vivienda mediante una concepción amplia nos hallamos ante el planeamiento y la ordenación de la ciudad para dar respuesta a tan íntima necesidad de cobijo. Debemos pues remitirnos al concepto griego y romano de ciudad, más próximos a las personas que las habitan que a su estructura física y estructural.

Así, retomando la *polis* griega, que prima la comunidad humana a la estructura física, o la *civitas* romana, casi exclusivamente en la aceptación humana, podemos considerar la ciudad como un sistema organizado de actividades humanas que, por encima de todo, crean estructuras sociales y físicas que deben permitir su propio desarrollo y renovación.

Huyendo así de la idea funcionalista y paternalista que concibe al urbanista como experto creador de estructuras físicas; debemos dirigir la actuación hacia una democracia inclusiva y dialógica que permita la propia construcción del escenario. Sólo desde la democracia participativa basada en el diálogo abierto podrán crearse estructuras sociales implicadas en el desarrollo social de las estructuras físicas.

4. Formas de gestión social de la vivienda en la ciudad consolidada

De acuerdo con la concepción amplia de la ciudad en su más estricto desarrollo social y humano, las formas de gestión social de la vivienda, y no sólo gestión, también promoción, que aquí se expresan, parten de la participación social y del diálogo abierto a tal fin.

Para facilitar el acceso a la vivienda hay que intervenir en el mercado privado, bien limitándolo directamente, bien diversificando y fomentando otras opciones. Se trata así de velar por el cumplimiento de la función social de la propiedad y de su uso y de penalizar los casos de incumplimiento. Movilizar el parque vacante y el estoque de viviendas producidas en los últimos años, evitar las infraviviendas, las viviendas vacías y la especulación para el buen desarrollo de la función social de la propiedad. Se dividen así las diversas medidas propuestas en función de los dos regímenes tradicionales:

Medidas de fomento para el acceso a la propiedad y la movilización del estoque:

- Regulación e intervención de los precios máximos de venta, evitando así la especulación.
- Bonificación en los impuestos patrimoniales, ajustados y adaptados a los niveles de renta y edad de los hogares.
- Bonificación mediante reducción del Impuestos del Valor Añadido (IVA) en las compraventas de vivienda de obra nueva.

Medidas restrictivas para el buen uso y desarrollo de la función social de la propiedad:

- Incremento del Impuesto de Bienes Inmobiliarios (IBI) y de las tasas de basuras en las segundas residencias, evitando así la sobrepropiedad y penalizando el abuso de la misma.
- Medidas correctivas para la movilización del estoque mediante el fomento del alquiler con opción a compra, las redes de mediación del alquiler social, el fomento de los usos temporales,... o cualesquiera de las fórmulas que eviten infrautilizar las viviendas y mantenerlas desocupadas.
- Penalización de las viviendas desocupadas por periodos superiores a 2 años o anteriores en casos determinados de especial necesidad.

Medidas de fomento para la oferta de viviendas en régimen de alquiler: La única manera de fomentar el alquiler es asegurando el buen uso y cobro de la misma a su propiedad:

- Intervención y mediación pública del alquiler: información, gestión y cobro.
- Fomento de los seguros de alquiler: seguro de continente, contenido y cobro; y, en caso necesario de desahucio rápido y sin costes añadidos a la propiedad.
- Avaes públicos para inquilinos en viviendas de alquiler.

Medidas de fomento de la demanda de alquiler:

- Regulación e intervención de los precios máximos de alquiler, evitando así la especulación.
- Incremento de las desgravaciones fiscales, limitadas actualmente en Cataluña al 10% para inquilinos con menos de 33 años e ingresos inferiores a 20.000€ anuales de la base imponible!
- Fomento del alquiler con opción a compra, especialmente para la movilización del estoque construido.
- Inclusión de medidas de fomento de mejora de las viviendas de alquiler, vinculadas a la actualización de precios: limitando el incremento de la actualización de la vivienda a la evolución del IPC en casos de mejoras en la vivienda realizadas por los inquilinos, favoreciendo así el mantenimiento de la vivienda y el alargamiento de los contratos al no realizarse bruscas subidas de precio.
- Fomento, promoción y gestión pública de contratos de masonería urbana: mediante pago en mejoras estipuladas y, si hubiera el caso, mediante pago de canon de uso o cesión temporal.
- Fomento y promoción de medidas sociales de alquiler, mediante pactos y contratos publico/privados para el desarrollo de nuevas formas de pago y tenencia flexibles a las necesidades vitales.

Medidas de fomento y restricción para el buen uso y desarrollo de la función social de la propiedad, de acuerdo a su valor de uso y no a su valor de cambio. Limitando los precios máximos, tanto de venta como de alquiler, de una primera necesidad como es la vivienda, evitando así la especulación y favoreciendo el acceso a la misma. E incrementando y favoreciendo la diversidad, no sólo física y estructural, mediante los regímenes de tenencia, diversificando la oferta hacia un uso más social, donde los contratos y las cláusulas no están cerradas sino que permanecen abiertas al diálogo social y a las necesidades personales. Se requiere así de una mayor flexibilidad para adaptar las viviendas a las necesidades sociales, para usos más temporales y mediante fórmulas más flexibles.

Incrementando la oferta de viviendas en regímenes de no propiedad, que, como se ha visto, son más económicos, se afecta igualmente a la misma. No solo ejerciendo presión a la baja de sus precios, también hacia la diversidad de opciones residenciales, hacia la socialización del valor de uso de la vivienda y de la diversidad habitacional, más flexible y dinámica cuán menos enraizada.

Ahora bien, cómo llevar a cabo dicha diversificación, y más en la ciudad consolidada, deviene un ejercicio políticamente voluntarista y socialmente participativo. Pudiendo así implementarse las ofertas más variadas mediante la movilización del parque vacante o la (re)utilización y (re)habilitación de los edificios en (des)uso, aún si estuvieran en mal estado, fomentando contratos de masovería urbana; legalizando la ocupación en determinados casos, o promoviendo la inclusión en las redes de mediación social de la vivienda.

Igualmente se podría **actuar en materia urbanística con objetivos habitacionales:**

- Delimitando zonas de tanteo y tretracto.
- Consolidando la edificabilidad permitida en las zonas urbanas consolidadas.
- Delimitando zonas de régimen de alquiler u otros regímenes más sociales y rehabilitados como la masovería urbana, especialmente en los cascos antiguos, característicos por sus viviendas degradadas y su población envejecida, fomentando así la movilidad y la rehabilitación del parque acompañados de medidas de fomento como las aquí expuestas.
- Fomentando cesiones de derecho de superficie, construcciones y usos temporales de los espacios y edificios (estuvieran o no condicionados a otros fines) para desarrollarse hábitats efímeros antes que permanecen yermos.

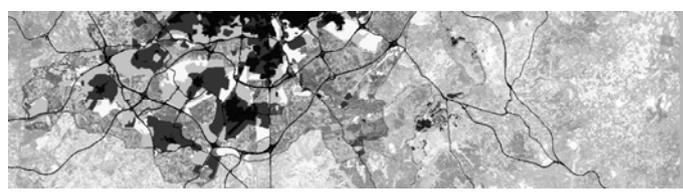
Es necesaria una programación y una visión temporal de las problemáticas y las dificultades, especialmente en una sociedad como la actual, cambiante y versátil, igual que las necesidades habitacionales de la juventud para la emancipación.

La autogestión y las formas de gestión intermedias; la gestión local y de cooperación supramunicipal y el fomento de la capacidad de auto organización de la ciudadanía, mediante cooperativas u otras fórmulas más novedosas, deben ser los valores principales de las políticas de vivienda y urbanismo de los próximos tiempos. Deben permitir la participación y la cohesión social y territorial más allá de la pura cita y dotar de sentido el urbanismo y la planificación, así como la gestión social de los mismos. Incluso permitir dotar de sentido los espacios en (des)uso. Aceptando formas alternativas al uso y tenencia de la vivienda, especialmente cuando se trata de fórmulas creativas que implementan el uso, el sentido y la razón de ser de la vivienda.

Se requiere de una intervención integral en el mercado de la vivienda para diversificarlas cohesionando las ciudades y los barrios, dotándolos de una mayor sostenibilidad social, económica e inmobiliaria para su desarrollo y crecimiento, de forma sostenible y cohesionada. Hay que promover este atrevimiento mediante la (re)habilitación y la conversión de usos con ánimo más social que especulativo, integrando a los diferentes colectivos en lugar de excluirlos, evitando procesos de gentrificación, cada vez más visibles en las grandes ciudades.

Bibliografía

- Albaigés, B.** (2007): "Construcción de valores en los procesos de emancipación juvenil". *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE) N°5*. Universitat Politècnica de Catalunya.
- Baizán, P.** (2003): *La Difícil integración de los jóvenes en la edad adulta*. Madrid. Fundación Alternativas
- Bauman, Z.** (2007): *Tiempos Líquidos*. Tusquets editores. Barcelona
- Beck, U.** (1986): *La sociedad del riesgo*. Editorial Paidós. Buenos Aires
- Beck, U.; BECK-GERMSTEIN, E.** (1998): *El normal caos del amor*. Barcelona. El Roure.
- CCCB** (1997): *Seminari Urbans I: La edad de emancipación de los jóvenes*. Ricard Vergés Escuin ed.
- CCCB** (1997): *Seminari Urbans II: El precio de la vivienda y la formación del hogar*. Ricard Vergés Escuin ed.
- Clavell, D.; TRILLA C.** (2004): Propostes alternatives de promoció per a una nova orientació de l'oferta d'habitatge protegit de la societat urbanística metropolitana de rehabilitació i gestió S.A. REGESA *Qüestions d'habitatge 12*. Barcelona Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.
- Domingo, A.** (2002): Reflexiones demográficas sobre la inmigración internacional en los países del sur de la Unión Europea. *Papers de Demografia, 215*. Centre d'Estudis Demogràfics.
- López, C.** (2003): *Transformaciones de los hogares y las familias en la sociedad de la información* Fundació Pere Tarrés. Universitat Ramon Llull. Barcelona
- Ponce, J.** (2004a): Habitatge, ciutat i guetos urbans *Nous Horitzons N° 176*, 2004, pags. 20-24.
- Roca, J.** (2008): *Urbanismo y vivienda*. Santiago: el congreso, 2008
- Trilla, C.** (2007): "Polítiques d'habitatge social i de joves". *Revista Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE) N°5*. Universitat Politècnica de Catalunya.



SCTV

BARCELONA 2009