

La movilidad residencial intraurbana

Beatriz Cristina JIMÉNEZ BLASCO

Introducción

La movilidad residencial intraurbana constituye actualmente el modo más frecuente de traslado de población en el mundo desarrollado. En los Estados Unidos se estima que cada año cambia de residencia alrededor de un 20 % de la población y cerca de dos tercios de estos cambios se realizan dentro de la misma ciudad. Robson (1969) estimó la movilidad residencial en Gran Bretaña en torno a un 10 % y White (1984) para distintas ciudades de Europa Occidental calcula unos porcentajes de cambio residencial que varían entre un 5 y un 12 %.

El proceso de cambios de residencia es un fenómeno complejo, porque incluye diversas cuestiones, como quiénes son los grupos de población más móviles, qué razones son las que principalmente impulsan al traslado, dónde se dirigen, cuándo y cómo.

Durante mucho tiempo el análisis de la movilidad residencial no tuvo una entidad propia. Era un tema que se diluía en estudios más amplios sobre estructura urbana y diferenciación residencial. Aún hoy en día no existen demasiados estudios empíricos sobre el tema.

El estudio de la movilidad residencial intraurbana presenta tres áreas de interés principales:

1. Teorías generales acerca de la movilidad residencial.
2. Relación entre la movilidad residencial y la estructura urbana.
3. El proceso de toma de decisión de cambio residencial y elección de nueva vivienda.

Seguidamente vamos a desarrollar brevemente las pautas básicas de investigación dentro de cada uno de los temas señalados.

Teorías acerca de la movilidad residencial

Las primeras teorías en torno a los procesos de cambio de residencia en la ciudad se remontan a la Ecología Humana Clásica.

El modelo de Burgess contiene una teoría implícita: traslado de la población desde el área central hacia las sucesivas coronas exteriores conforme aumenta el rango social, de acuerdo a las leyes de invasión-sucesión.

Las críticas de esta teoría están principalmente centradas en la excesiva simplificación del proceso de realojamiento de las familias y en su falta de universalidad y anacronismo.

Por otro lado, del modelo sectorial de Hoyt se deriva la llamada «teoría del filtro» (Short, 1978), según la cual el cambio de residencia es iniciado por la clase alta, porque es la única que puede pagar una casa de nueva construcción y, a partir de aquí, las viviendas abandonadas actúan como un «filtro», en el que las familias deben ocupar pisos más antiguos, cuanto menores sean sus recursos económicos.

Las críticas a esta teoría se han centrado en que no es real que las familias de clase alta sean las únicas que puedan pagar una vivienda nueva. También se han señalado otros procesos contrarios al descrito por Hoyt que están ocurriendo actualmente en ciudades de países de mercado libre, como son la *gentrificación* o el «salto» de clases medias a la corona metropolitana (Harvey, 1973).

Otro de los hechos que se derivan de la teoría de la organización sectorial de Hoyt es que los cambios residenciales se producirán por lo común en una determinada dirección. La direccionalidad de los traslados de vivienda ha sido comprobada en parte por algunos autores que estudian el tema de la movilidad residencial dentro del enfoque de la Geografía de la Percepción (Simmons, 1968; Adams, 1969), aunque no debe considerarse como un fenómeno universal ni tan general como sugiere Hoyt.

Otra teoría general es la que relaciona la movilidad residencial a las diferentes etapas del ciclo de la vida (Rossi, 1955). Una parte importante de la literatura existente sobre el tema de la movilidad intraurbana se ha centrado en la relación de las necesidades de vivienda con la estructura cambiante de la familia.

Las críticas han subrayado que esta teoría sólo tiene cabida en países con una gran movilidad residencial y está restringida a familias con ingresos medios y altos.

La última de las teorías generales está implícita en la teoría del Uso del Suelo Urbano expuesta por Alonso (1960). Según dicha teoría todas las familias competirán por la localización en la que puedan comprar más suelo sin que la distancia suponga unos gastos de transporte superiores al ahorro conseguido por la compra de suelo más barato.

Se ha criticado que el modelo presupone que las familias tienen un conocimiento total del mercado de la vivienda y plena libertad de acción, y que no considera otras muchas variables que tienen gran importancia en la localización residencial.

En resumen, todas las teorías son parcialmente útiles, aunque hay que tener en cuenta que están formuladas sobre el análisis de la demanda del mercado privado de la vivienda en los Estados Unidos y su especificidad se extiende a las familias con ingresos medios y altos.

Relaciones entre la movilidad residencial y la estructura urbana

Es evidente que existe una fuerte relación entre la estructura urbana de una ciudad y las tendencias de la movilidad residencial en ella. Los elementos físicos de una ciudad —topografía, tipología de las edificaciones existentes, vías de comunicación, parques, lagos, etc.— condicionan la elección residencial de las familias, pero es la estructura social urbana la que influye más poderosamente en la decisión de un cambio de residencia. Por su parte, la movilidad residencial suele retroalimentar la estructura social preexistente, ya que las familias tienden a elegir su vivienda en aquella zona de la ciudad que se adecúe mejor a sus aspiraciones.

Los análisis sobre esta relación entre estructura urbana y movilidad residencial se han centrado en los hechos que pueden modificar las tendencias de la movilidad residencial y, por consiguiente, de la estructura social urbana (Rex, 1968). En concreto, se está poniendo un énfasis especial en el estudio de los efectos de la planificación urbana, tanto por la ubicación de infraestructuras o nuevas construcciones como por las consecuencias de la renovación y rehabilitación urbanas que están en auge en muchas ciudades de países desarrollados.

El proceso de toma de decisión de cambio residencial y elección de nueva vivienda

La decisión de vivir en un lugar determinado de la ciudad refleja una amplia variedad de características personales y de la propia ciudad, por lo que evaluar las causas de esta toma de decisión resulta complejo. De hecho, las hipótesis lanzadas sobre los mecanismos de la elección de residencia se apoyan todavía en un escaso volumen de información empírica.

Dentro del tema de la elección de residencia se han solido desglosar tres aspectos diferentes pero que actúan conjuntamente. Estos son:

- Las aspiraciones de la familia.

— Las restricciones que pueden operar ante un cambio residencial deseado, especialmente las de tipo económico.

— Los medios de información sobre viviendas disponibles, entre los que destaca, sin duda, los contactos personales sobre cualquier otro medio de información.

El proceso de toma de decisión que supone la elección de una nueva vivienda incluye diversas fases que algunos autores han intentado sistematizar y que aglutinan aspectos de la conducta y percepción de las familias, así como de los mecanismo de información sobre viviendas disponibles. Las aspiraciones de la familia, las restricciones económicas y la información obtenida se entremezclan, conformando en cada individuo un mapa mental de la ciudad, en el que se distinguen perfectamente las áreas residenciales según su grado de atracción y rechazo (Browne y Moore, 1970; Short, 1978).

Los investigadores han dirigido sus esfuerzos hacia el estudio de las preferencias residenciales de los ciudadanos y los motivos que subyacen bajo ellas, poniendo un especial interés en descubrir correspondencias entre determinados tipos sociodemográficos —por motivos de renta, raza, edad, etc.— y su elección residencial.

En definitiva, la movilidad residencial intraurbana presenta una amplia variedad de temas de investigación sobre los que todavía no hay muchos trabajos empíricos, especialmente en nuestro país. Por otra parte, los planteamientos teóricos formulados sobre la cuestión responden únicamente a la situación en el mundo desarrollado capitalista, restringiéndose sobre todo a los Estados Unidos, y casi siempre refiriéndose sólo a las clases medias y altas.

BIBLIOGRAFIA

- Abu-Lughod, J. y Foley, M. M. (1960): *Housing choices and housing constraints*. Nueva York, McGraw Hill.
- Adams, J. S. (1969): «Directional Bias in Intra-Urban Migration», *Economic Geography*, 45, págs. 303-323.
- Adams, J. S., y Gilder, K. A. (1976): «Household location and intraurban migration», en Herbert y Johnston (eds.): *Social Areas in Cities*, vol. I, págs. 159-172.
- Alonso, W. (1960): «A theory of the urban land market», *Papers and Proceedings of the Regional Science Association*, 6, págs. 149-157.
- Bell, W. (1958): «The city, the suburban and a theory of social choice», en S. Greer y otros (eds.): *The new urbanization*, págs. 132-168.
- Boyce, R. R. (1969): «Residential mobility and its implications for Urban Spatial Change», *Proceeding of the Association of American Geographers*, vol. 1, págs. 22-26.
- Brown, L. A., y Holmes, J. (1971): «Search behaviour in an intraurban migration context: a spatial perspective», *Environment and Planning*, 3 págs. 307-326.
- Brown, L. A., y Moore, E. G. (1970): «The Intra-Urban Migration Process: A Perspective», *Geographiska Annaler*, 52B, 1.
- Burgess, E. W. (1925): «El crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación», en R. E. Park (ed.): *The City*. Chicago, University of Chicago Press, págs. 47-62.
- Cave, P. W. (1969): «Occupancy, duration and the analysis of residential change», *Urban Studies*, 6, págs. 58-69.
- Clark, W. A.; Devrloo, M. C., y Dieleman, F. M. (1984): «Housing consumption and residential mobility», *Annals of Association of the American Geographers*, 74, págs. 29-43.
- Clark, W. A., y Cadwallader, M. (1973): «Residential Preferences: An Alternative in View of Urban Space», *Environment and Planning*, vol. 5, págs. 693-703.
- Davies, S., y Albaum, M. (1972): «Mobility problems of the poor in Indianapolis», *Antipode*. Monographs in Social Geography, 1.
- Evans, A. W. (1973): «The localtion of headquarter of industrial companies», *Urban Studies*, 10, págs. 387-395.
- Firey, W. (1945): «Sentimiento y simbolismo como variables ecológicas», en G. A. Theodorson (Ed.): *Estudios de Ecología Humana* (1974). Barcelona, Labor.
- Golant, S. (1979): *Location and Environment of the elderly population*. Nueva York, J. Wiley.
- Goldschreider, C. (1966): «Differential Residential Mobility of the Older Population», *Journal of Gerontology*, 21 (1), págs. 103-108.
- Hamnet, C. (1984): «Gentrification and residential location theory: a review and assessment», en Herbert y Johnston (eds.): *Geograph and the urban environment*, vol. VI, págs. 283-320.
- Harvey, D. (1973): *Urbanismo y desigualdad social*, Madrid, Siglo XXI.
- Herbert, D. T. (1973): «The Residential mobility process: some empiricals observations», *Area*, 5, págs. 242-251.
- Herbert, D. T. (1973): «Residential mobility and preference: a study of Swansea», en *Social Patterns in Cities*, Institute of British Geographers, special publication, n.º 5.

- Horton, P. E., y Reynolds, D. R. (1971): «Effects of urban spatial structure on individual behaviour», *Economic Geography*, 47, págs. 36-48.
- Hoyt, H. (1939): *The structure and growth of residential neighbourhoods in American Cities*. Washington, Federal Housing Administration.
- Hoyt, H. (1964): «Recent Distortions of the Classical Models of Urban Structure», *Land Economics*, XL, 2, págs. 199-212.
- Hoyt, H. (1966): «Where the rich and the poor people live?», *Technical Bulletin*, 55, Washington D.C., Urban Land Institute.
- Johnston, R. J. (1969): «The location of high-status residential areas», *Geographiska Annaler*, 43B, págs. 23-35.
- Johnston, R. J. (1969): «Zona and sectoral patterns in Melbourne's residential structure: 1961», *Land Economics*, 45, págs. 463-467.
- Johnston, R. J. (1971): *Urban Residential Patterns: An Introductory Review*, Londres, G. Bell.
- Jones, E., y Eyles, J. (1977): *An Introduction to Social Geography*. Oxford, Oxford University.
- Leslie, G. R., y Richardson, A. H. (1961): «Life-cycle, career mobility and the decision to move», *Amer. Sociol. Review*, 26, págs. 894-902.
- Lowry, J. S. (1960): «Filtering and housing standards: a conceptual analysis», *Land Economics*, 36, págs. 362-370.
- McCracken, K. W. J. (1973): *Patterns of intraurban migration in Edmonton and the residential relocation process*. Unpublished Thesis. Department of Geography, University of Alberta.
- Maher, C. A. (1974): «Spatial pattern in urban housing markets: filtering in Toronto 1953-71», *Canadian Geographer*, 18.
- Moore, E. G. (1966): «The nature of intra-urban migration and some relevant research strategies», *Proc. Assoc. Amer. Geogr.*, 1, págs. 113-116.
- Moore, E. G. (1969): «The structure of intra-urban movement rates: an ecological model», *Urban Studies*, 6, págs. 17-33.
- Muth, R. (1961): «The Spatial Structure of the housing market», *Papers and Proceedings of the Regional Science Association*, 7, págs. 207-220.
- Pritchard, R. M. (1976): *Housing and the spatial structure of the City: residential mobility and the housing market in an English City since the Industrial Revolution*. Cambridge, University Press.
- Rex, J. A. (1968): «The sociology of a zone transition», en R. E. Pahl (ed.): *Readings in Urban Sociology*. Londres, Pergamon.
- Richardson, H. W. (1971): *Urban Economic*. Harmondsworth, Penguin.
- Robson, B. T. (1969): *Urban Analysis: a study of city structure*. Cambridge, University Press.
- Robson, B. T. (1973): *Urban Growth: an Approach*. Londres, Methuen.
- Rossi, P. H. (1955): *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. New York, The Free Press.
- Sabagh, G.; Van Arsdol, M. D., y Butler, E. W. (1969): «Some determinants of intra-metropolitan residential mobility: conceptual considerations», *Social Forces*, 48, págs. 88-98.
- Schnore, L. F. (1965): «On the Spatial Structure of cities in the two Americas», en P. M. Hauser y L. F. Schnore (eds.): *The study of urbanization*. New York, J. Wiley.

- Shevky, E., y Williams, M. (1949): *The Social areas of Los Angeles*. Berkeley.
- Short, J. R. (1976): *Aspects of Residential Mobility in Bristol*. Unpublished Thesis, Department of Geography, University of Bristol.
- Short, J. R. (1978): «Residential Mobility», *Progress in Human Geography*, II, 1, págs. 419-447.
- Simmons, J. W. (1968): «Changing residence in the city: a review of intra-urban mobility», *Geographical Review*, 58, págs. 622-651.
- Sjoberg, A. (1960): *The preindustrial city: past and present*. New York. Free Press.
- Sjoberg, A. (1965): «Cities in developing and industrial societies», en P. M. Hauser y L. F. Schnore (Ed.): *The Study of Urbanization*, págs. 213-263.
- Tilly, C. (1961): «Occupational rank and grade of residence in a metropolis», *American Sociological Review*, 67.
- Timms, D. W. G. (1971): *El mosaico urbano*. Madrid, IEAL.
- White, P. (1984): *The West European City*. Londres, Longman.
- Williams, P. R. (1976): «The role of institutions in the inner London housing market, the case of Islington», *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, 1, págs. 72-82.
- Wolpert, J. (1965): «Behavioural aspects of the decision to migrate», *Papers of the Regional Science Association*, 15.