

# ¿Hacia una ciudad dual? Suburbanización y centralización en las principales ciudades españolas

*Towards a Dual City? Suburbanization and Centralization  
in Spain's Largest Cities*

**José Manuel Torrado, Ricardo Duque-Calvache y Roberto Nogueras Zondag**

## Palabras clave

Áreas metropolitanas

- Centralización
- Gentrificación
- Movilidad residencial
- Segregación urbana
- Suburbanización
- Suburbanización de la pobreza

## Key words

Metropolitan Areas

- Centralization
- Gentrification
- Residential Mobility
- Urban Segregation
- Suburbanization
- Suburbanization of Poverty

## Resumen

Las principales metrópolis están siendo transformadas por diferentes procesos migratorios, económicos y también, de manera relevante, por la movilidad residencial. Este trabajo se centra en esta última, analizando los perfiles de los participantes en los movimientos de centralización y suburbanización en Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao, a partir de los datos del censo de 2011. Utilizando modelos de regresión logística binomial, se ha constatado la mayor tendencia a buscar los centros urbanos de las clases medias, con estudios y en hogares no convencionales, frente a una creciente suburbanización de jóvenes, de clase trabajadora y embarcados en proyectos familiares. La combinación de ambos movimientos (que tratados individualmente podrían considerarse avances en la convivencia social) ocasiona un incremento de la segregación urbana, pero ahora a escala metropolitana.

## Abstract

Large cities and metropolitan areas are being transformed by different migratory and economic processes and also, in a relevant way, by residential mobility. This study focuses on the latter, analyzing profiles of the participants in centralization and suburbanization movements in Madrid, Barcelona, Valencia, Seville and Bilbao, based on data from the 2011 census. Using binomial logistic regression models, we have measured a greater tendency to seek out urban centers of middle classes, educated population and people living in non-traditional households. At the same time, there is a growing suburbanization of young, working-class people involved in family projects. The combination of both movements (which could be individually seen as examples of social mix) is causing an increase in urban segregation, now on a metropolitan scale.

## Cómo citar

Torrado, José Manuel, Duque-Calvache, Ricardo y Nogueras Zondag, Roberto (2021). «¿Hacia una ciudad dual? Suburbanización y centralización en las principales ciudades españolas». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 176: 35-58. (doi: 10.5477/cis/reis.176.35)

La versión en inglés de este artículo puede consultarse en <http://reis.cis.es>

**José Manuel Torrado:** Universidad de Huelva | [jose.torrado@dstso.uhu.es](mailto:jose.torrado@dstso.uhu.es)

**Ricardo Duque-Calvache:** Universidad de Granada | [ricardoduque@ugr.es](mailto:ricardoduque@ugr.es)

**Roberto Nogueras Zondag:** Universidad de Granada | [rnueras@protonmail.com](mailto:rnueras@protonmail.com)

## INTRODUCCIÓN<sup>1</sup>

Desde mediados del siglo xx, se produce el agotamiento de los flujos migratorios del campo a la ciudad y la consecuente concentración de la población en torno a grandes urbes. La culminación de los procesos urbanizadores supone el comienzo de una nueva era metropolitana en la que la movilidad residencial de la población se configura como el principal factor estructurante de las ciudades. Desde entonces, la mayoría de ciudades occidentales han sufrido procesos de creciente metropolización, superando los límites administrativos anteriores y expandiendo su área de influencia a municipios cada vez más distantes. La constatación de esta realidad ha dado origen a múltiples líneas de investigación sobre la movilidad metropolitana en el contexto español (Feria, 2010; Palomares-Linares, Feria y Susino, 2017) e internacional (Cadwallader, 1992; Duhau, 2003). Según estas líneas de trabajo, la movilidad residencial puede emplearse como indicador del estado de desarrollo de los procesos urbanos por su doble naturaleza: a nivel macro, es el principal flujo demográfico a través del cual las ciudades crecen y se transforman; mientras, a nivel micro, es una acción social de individuos y hogares, moldeada por sus deseos, posibilidades y limitaciones (Susino, 2003). De este modo, la reubicación espacial de las personas afecta a la estructura social, económica e incluso física de las urbes, por lo que la movilidad residencial se vuelve, de manera más amplia, un elemento de cambio social: «Moverse por la ciudad es mover la ciudad» (Palomares-Linares, 2017: 26).

En el caso español, el retraso de los procesos urbanizadores de las principales ciu-

dades hizo que el surgimiento de la nueva estructura urbana metropolitana llegase con cierto retraso respecto a otros países europeos (Cheshire, 1995). Es en la década de los años ochenta del pasado siglo cuando la movilidad residencial comienza a crecer de manera significativa en las grandes ciudades (Módenes, 1998), tornándose así en su principal elemento estructurante. Entre las causas que explican ese auge de los procesos metropolitanos en España, encontramos una combinación de factores demográficos, político-económicos y residenciales, en buena parte comunes a todas las áreas españolas. La llegada a la edad de emancipación de las numerosas cohortes del *baby boom* español (Donat, 2010), la saturación e insuficiencia de la oferta residencial de las ciudades centrales (López-Gay y Recaño, 2009) y una política de vivienda que favorecía la construcción de vivienda libre y el acceso a la propiedad (Leal y Martínez, 2016), fomentaron el incremento de los movimientos de suburbanización.

Pero no es hasta la primera década del presente siglo cuando esta tendencia a la metropolización se agudiza (Palomares-Linares, Feria y Susino, 2017; Módenes, 2007; Nel-lo, 2004). La apuesta que a finales de los años noventa se hace por un modelo de crecimiento basado en la construcción masiva de vivienda genera un ciclo económico expansivo, el cual, sumado a una política de crédito fácil, da lugar a un vertiginoso incremento de vivienda nueva a precios cada vez más elevados (Górgolas, 2019). Esta peligrosa combinación de excesiva oferta residencial y alza de precios se tradujo en un incremento sin precedentes de los procesos de suburbanización y en la configuración de las ciudades centrales como zonas prácticamente inaccesibles para gran parte de los habitantes de las metrópolis (Leal, 2002; Sorando y Leal, 2019). Un alza de precios de las principales ciudades centrales que se agudizó aún más por las dinámicas especulativas generadas por las políticas de regeneración y reconversión funcional urbana de

<sup>1</sup> Este trabajo forma parte de los resultados del proyecto de investigación «Aproximación multi-metodológica al comportamiento residencial y la vida cotidiana (MARBEL)» (PID2020-119569GA-I00) del Plan Nacional de I+D y el proyecto Movilidad, Vivienda y Comportamiento Residencial en Andalucía (MOVICRA), (PY20\_00571) del Plan Andaluz de Investigación.

finales del pasado siglo y principios del presente (Antolín, Fernández-Sobrado y Lorente-Bilbao, 2010; Díaz-Orueta, 2012). En este sentido, surgen bastantes trabajos que identifican procesos de gentrificación en el seno de las principales ciudades centrales españolas (Díaz-Parra, 2009; Fernández, 2014). Al tiempo, cada vez más trabajos identifican crecientes tendencias hacia la suburbanización de la pobreza y los sectores populares (López-Gay y Recaño, 2008, 2009; Torrado, 2018). Dos tendencias complementarias que parecen reforzar un modelo de ciudad dual, ahora, a escala metropolitana.

En el presente trabajo, trataremos de analizar si la movilidad residencial de la población puede haber contribuido a una agudización de las tendencias hacia la dualización urbana a escala metropolitana en la España de principios del siglo *xxi*. Para ello, primero realizamos una revisión de la literatura estructurada en dos partes fundamentales: primero, se exponen los factores contextuales que han podido contribuir a estos procesos en la primera década del presente siglo para, en segundo lugar, revisar la literatura acerca de los factores individuales de la elección suburbana y central, y reflexionar sobre cómo la agregación de estas puede transformar las metrópolis. Posteriormente se especifica el ámbito, la fuente y la metodología empleada. Sobre el ámbito, cabe decir que focalizaremos nuestra atención en las principales urbes españolas: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao, ya que son aquellas donde los procesos descritos operaron con mayor potencia. Por último, analizamos el papel de los movimientos de centralización y suburbanización en el período 2001-2011 a través de un análisis de sus perfiles y determinantes. Con esos datos, es posible reevaluar el impacto que estos procesos tuvieron en el marco más amplio de los cambios vinculados a las transformaciones socioeconómicas y residenciales acaecidas en las grandes urbes españolas a inicios del presente

siglo, así como reflexionar sobre cómo su continuidad y evolución pueden alimentar tendencias dualizadoras en el presente.

## MARCO CONCEPTUAL

### El contexto estructural de la movilidad residencial en España en la primera década del siglo *xxi*

Entender el papel que la movilidad residencial tiene en la reconfiguración social de las principales metrópolis españolas requiere, inicialmente, comprender el contexto estructural en el que se despliega. En la España de la primera década del siglo *xxi*, dos son los factores contextuales que condicionaron el desenvolvimiento de las dinámicas residenciales: el *boom* inmobiliario y las políticas de reconversión funcional de las ciudades centrales. Dos factores de causalidad compleja y que han contribuido al incremento de los procesos de desigualdad y segregación urbana (Díaz-Orueta, 2012; Sorando y Leal, 2019).

Sin duda el efecto contextual que más ha afectado a la movilidad residencial en los inicios del siglo *xxi* ha sido el ciclo de expansión inmobiliaria que se produce entre 1998 y 2008. Es a partir de este año 1998 cuando desde los poderes públicos se apuesta por un modelo de desarrollo económico fuertemente basado en la producción masiva y ciertamente desregulada de vivienda: el *boom* inmobiliario. La promulgación de la Ley de Suelo de 1998, que permitía la fácil recalificación del suelo no protegido como urbanizable, unida a una política de crédito hipotecario fácil que incrementaba de manera artificial la demanda de vivienda, junto a una política de vivienda que favorecía el acceso a la propiedad y desalentaba la producción de vivienda protegida, constituyeron el marco político de este modelo (Górgolas, 2019; Leal y Martínez, 2016). A este marco político-institucional, hay que sumarle la emergencia en la España de finales de los años noventa y especialmente principios del presente siglo de una creciente

demanda de vivienda, alimentada por la llegada masiva de inmigración extranjera y por el acceso de las cohortes más numerosas de jóvenes al mercado residencial (Módenes, 2007; Leal y Martínez, 2016).

El resultado inmediato de este modelo fue un incremento desproporcionado y desequilibrado de la oferta residencial que, sin embargo, no se tradujo en un descenso de los precios de venta, debido al sostenimiento artificial de la demanda por la vía del crédito y las actividades especulativas (Górgolas, 2019). De este modo, las principales urbes españolas comenzaron una expansión acelerada de sus límites territoriales hacia terrenos otrora no urbanizables en las coronas metropolitanas, a la vez que el precio de las viviendas crecía especialmente en relación a los salarios. En este contexto de desregulación y fuerte expansión del mercado de vivienda, las ciudades metropolitanas comienzan a estructurarse en grandes espacios diferenciados por niveles de prestigio social y, consecuentemente, de precios de vivienda (Leal, 2002; Sorando y Leal, 2019). Cada estrato socioeconómico estaba destinado, dadas sus posibilidades económicas y crediticias, al acceso a un segmento particular del creciente parque de viviendas, alimentando un incremento sustancial de la segregación social urbana. A escala metropolitana, el ciclo de expansión inmobiliaria se tradujo en el mayor ciclo suburbanizador de las ciudades españolas (Módenes, 2007; Nel-lo, 2004; Susino y Duque-Calvache, 2012). Las ciudades centrales de las grandes urbes se convierten en espacios en conflicto, donde se extrema la desigualdad en un territorio reducido. Determinados barrios se configuran como espacios de élite (García-Pérez, 2014; Sequera, 2013), inaccesibles para gran parte de la población residente, expulsando a sus habitantes menos pudientes. Pero, al tiempo, el centro alberga bolsas de pobreza y marginación (en muchos casos, a la espera de ser gentrificados en momentos posteriores). La inmigración extranjera escoge con frecuencia estas

ubicaciones por su cercanía a la oferta de trabajos de servicios en zonas céntricas junto a su reducido precio, permitiendo a ciertos sectores de clase trabajadora tradicional, residente en ciudades centrales, poner a la venta o en alquiler sus viviendas y mudarse a otras en mejores condiciones en la corona metropolitana (Módenes, 2007).

En paralelo al proceso de expansión urbana e inmobiliaria, comienzan a implementarse políticas de reconversión funcional de las principales cabeceras metropolitanas (Antolín, Fernández-Sobrado y Lorente-Bilbao, 2010; Díaz-Orueta, 2012). Unas políticas que se materializaron en nuevas intervenciones y plataformas de acción público-privadas, como el «modelo Barcelona» de principios de los años noventa, la asociación Bilbao Metròpoli 30 o el Centro de Estrategias y Desarrollo valenciano; megaventos y megaproyectos (Rodríguez-Medela y Salguero-Montaño, 2012), como la Exposición Universal de Sevilla, los Juegos Olímpicos de Barcelona, el Museo Guggenheim de Bilbao o la Ciudad de las Artes y las Ciencias en Valencia, y, en general, estrategias de marketing para construir identidades urbanas (*city-branding*), que buscaban posicionar a las principales urbes en el mercado global de ciudades. Un nuevo modelo de «ciudad-mercancía» que se justifica en una supuesta atracción de capital y trabajadores cualificados (Glaeser y Gottlieb, 2006), pero que en términos prácticos permite el rápido enriquecimiento de unos pocos a costa de un endeudamiento a largo plazo para el conjunto de la ciudadanía.

La concurrencia de los dos factores contextuales mencionados tuvo como resultado el incremento de los procesos suburbanizadores, especialmente protagonizados por los menos pudientes, frente a la centralización de las clases medias (López-Gay y Recaño, 2008; Torrado, 2018). La irrupción de la crisis supuso el fin del ciclo expansivo inmobiliario, y con él, el fin de la gran ola suburbanizadora (Pujadas, Bayona

y Gil-Alonso, 2012; Pujadas, López-Villanueva y Bayona, 2016), a la par que aparecieron signos de repunte de los flujos centralizadores (López-Gay, 2014, 2017). Pero en conjunto la crisis, lejos de aminorar las tendencias dualizadoras a escala metropolitana, parece que las incrementó (Janoschka, 2018). Se produjo un desplome de precios en las zonas más alejadas y menos deseables de las ciudades, en tanto los centros solamente sufrieron un corto periodo de ajuste de precios, y rápidamente volvieron a ver aumentar el valor de los inmuebles, lo que contribuyó a su progresiva elitización frente a la pauperización de las periferias urbanas.

### **Los factores individuales de la suburbanización y la centralización y sus efectos agregados**

Los factores estructurales que hemos descrito supusieron la especialización y división de cabeceras y coronas como entornos diferenciados, haciendo que estas atraigan y repelan a determinados sectores de población y no a otros. Pero para la formación de estos grandes flujos son necesarias miles de pequeñas decisiones de movilidad e inmovilidad de hogares e individuos, según sus preferencias, posibilidades y limitaciones. En un país donde las clases populares consiguieron en buena medida acceder a la vivienda en propiedad es posible cierto grado de resistencia y negociación, y por tanto los cambios no son ni tan rápidos ni tan abruptos como en otras grandes ciudades mundiales. Si bien el perfil de los protagonistas de ambos movimientos ha ido cambiando según el momento histórico en el que se analizasen, los estudios sobre elección de entorno residencial han tendido a identificar suburbanización y centralización como movimientos opuestos.

Al respecto de los cursos vitales, la suburbanización se ha identificado como un

movimiento vinculado a la formación del hogar familiar nuclear, sea como un movimiento de anticipación ante las expectativas de expansión del hogar, o de ajuste ante el nacimiento del primer hijo (Michielin y Mulder, 2008). Por su parte la centralización se ha caracterizado como un movimiento complementario, propio de etapas o bien previas, o bien posteriores a la formación de familia (Torrado, 2020). Así, suele afirmarse que estos movimientos hacia las cabeceras se vinculan tanto a la emancipación de los jóvenes como a la movilidad de reajuste ante la terminación del proyecto de vida familiar en las coronas (por entrada en etapa de nido vacío, divorcio o separación).

En lo que concierne a la posición social hay más controversia. Algunos estudios realizados a mediados del siglo xx en el contexto estadounidense identificaban la centralización con la movilidad de sectores populares (Nelson y Edwards, 1993), frente a una suburbanización propia de clases medias. La literatura europea no es tan tajante con respecto a esta pauta de movilidad por clases, dado que los centros urbanos europeos no sufrieron procesos de abandono y deterioro tan severos (Ullán, 2014). En el caso español, es cierto que buena parte de los movimientos de suburbanización en los años ochenta y noventa se vinculaban a sectores sociales de clase media (Susino y Duque-Calvache, 2012). Sin embargo, en etapas recientes es la centralización la que se vincula a la movilidad de clases medias con elevados niveles de cualificación, mientras la suburbanización suele implicar, cada vez más, a los sectores populares (López-Gay y Recaño, 2008; Torrado, 2018).

Los académicos encuentran consensos más fácilmente al analizar el papel de los estilos de vida. La suburbanización suele vincularse a un distanciamiento electivo de los distintos espacios del habitar, en busca de entornos residenciales identificados con las ideas de naturaleza, tranquilidad y seguridad, con viviendas amplias y en propiedad

aptas para la crianza de los hijos (Alberich, 2010; Fishman, 1987; Mieszkowski y Mills, 1993). La centralización, por su parte, potencia estilos de vida que buscan la proximidad y concentración de los espacios de interacción cotidiana (Contreras, 2012), y en los que la posición central adquiere un valor en sí mismo, importando más la localización y el valor simbólico del entorno que la vivienda (Pablos y Sánchez-Tovar, 2003), una elección propia de personas con un estilo de vida más individualista, basado en el desarrollo personal y profesional (Schnell y Gracier, 1993). Podríamos resumirlo en una cierta mentalidad «antiurbana» en los que se suburbanizan y «prourbana» en los que se centralizan. Aunque en el fondo, tan urbanos son los unos como los otros, ya que ambos estilos de vida están englobados en la oferta proporcionada por el área metropolitana.

¿Cuáles son los efectos de estas preferencias y decisiones individuales y colectivas sobre el espacio de vida común? Si diferentes fuerzas convergen en una misma dirección, ¿existe un riesgo de configuración de una ciudad dual con coronas cada vez más proletarizadas, frente a unos centros metropolitanos aburguesados? La respuesta a esta pregunta no está del todo clara. Los estudios que han tratado la cuestión de la segregación a escala intraurbana (usualmente a nivel de sección censal) arrojan resultados contradictorios. Si bien Sorando y Leal (2019) afirman que es posible hablar de tendencias hacia la suburbanización de la pobreza y la dualización urbana, otros autores (Porcel *et al.*, 2018; Sarasa *et al.*, 2018) se muestran escépticos ante la relación entre gentrificación y suburbanización de la pobreza. No obstante, los pocos estudios previos que han analizado los flujos de suburbanización y centralización en España parecen encontrar argumentos favorables a la dualización (López-Gay y Recaño, 2008; Torrado, 2018). Según estos, el efecto conjunto de las decisiones de su-

burbanización y centralización están configurando una ciudad dual, en la que los más pudientes y cualificados son atraídos a las cabeceras, mientras los menos cualificados y peor situados en la escala social optan por la suburbanización. Por tanto, parece que la movilidad residencial de la población no solo es modulada por un mercado de vivienda de las cabeceras cada vez más saturado, sino que, de manera paralela, también contribuye a segmentar el espacio urbano entre cabeceras y coronas, asumiendo la segregación socioespacial una nueva escala, ahora, metropolitana.

## OBJETIVOS, ÁMBITO, FUENTE Y METODOLOGÍA

El objetivo del presente trabajo es conocer el papel que juegan la centralización y la suburbanización en la reconfiguración socioespacial de las principales metrópolis españolas: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao. La elección de estas cinco ciudades se debe a que son aquellas que se encuentran en la cúspide de la jerarquía urbana española (Feria, 2013) y en las que los procesos de división social a escala metropolitana que llevan asociados el *boom* inmobiliario y la reconversión funcional operaron con más potencia. Hemos optado por analizarlas de forma conjunta por dos motivos: el primero y fundamental es conseguir un mayor tamaño muestral y por tanto una mejor fiabilidad en nuestros modelos. El segundo es conseguir alcanzar una visión de conjunto del fenómeno en las grandes ciudades de nuestro país, no tan marcada por la coyuntura local como sería un estudio de cada una de las ciudades por separado.

Para alcanzar el objetivo propuesto trazamos dos cursos de acción. Por un lado, analizar los perfiles de los que participan en cada uno de los dos movimientos, a fin de identificar preferencias diferenciales por cabeceras y coronas de los distintos gru-

pos sociales. Por otro, conocer los determinantes individuales de los movimientos de centralización y suburbanización, dado que son unos buenos indicadores que permiten conocer los factores de atracción y repulsión de las cabeceras. El análisis conjunto de ambos movimientos supone una aproximación a los procesos de reconfiguración social metropolitana ya empleada por otros autores (López-Gay y Recaño, 2008, 2009). Aparte del efecto individual de cada tipo de movimiento, existen efectos combinados de ambos, especialmente cuando se alinean (por ejemplo, si se suburbaniza población joven y se centraliza población más mayor, el efecto sobre la estructura de edades es mucho más acentuado).

Para abordar los dos subobjetivos formulados recurriremos a técnicas diferentes. En el caso del primero, basta un análisis descriptivo de los perfiles de suburbanizadores y centralizadores. Mientras, para el segundo se ha empleado la regresión logística binaria. La elección de esta última para el cálculo de los determinantes de suburbanización y centralización se debe a que permite operacionalizar los movimientos de manera cercana al proceso de elección real (la movilidad al fin y al cabo es un paso que se da o no) y analizar el efecto individual que tienen las variables consideradas en la probabilidad de que un sujeto haya realizado (o no) tal decisión. Se han construido dos modelos, uno para analizar la elección por las cabeceras (centralización) y otro para la elección por las coronas (suburbanización). Ambos modelos toman submuestras diferentes, en tanto que el primero contempla a aquellos que residían en las coronas y el segundo a aquellos que residían en las cabeceras, al inicio del periodo. Para poder comparar los resultados de ambos modelos, basados en submuestras diferentes, se calculan los efectos marginales medios ( $dy/dx$ ), unos estimadores usualmente empleados para tal fin (Williams, 2012).

La fuente a emplear es el Censo de Población y Vivienda 2011, para el cual contamos con una explotación propia de los microdatos que contempla la delimitación de las áreas metropolitanas españolas realizada por Feria y Martínez (2016). La inclusión de esta delimitación nos permite diferenciar movilidad residencial y migraciones, algo especialmente útil al trabajar con áreas que incluyen municipios de provincias diferentes (como Madrid o Barcelona), así como distinguir entre municipios cabecera y corona, lo cual nos permite identificar los orígenes y destinos de la movilidad y así diferenciar movimientos de suburbanización y centralización. Además, la elección del censo responde también a que contiene una gran variedad de variables individuales que permiten caracterizar a los protagonistas de la movilidad, más allá de las variables demográficas básicas (sexo y edad) consideradas por otras fuentes (como la Estadística de Variaciones Residenciales).

En cuanto a las variables dependientes para la realización de los modelos, se han empleado dos variables dicotómicas construidas a partir de la pregunta sobre la movilidad en el período 2001-2011. Hemos optado por esta pregunta, más lejana en el tiempo (en lugar de la que cuestiona por la movilidad en el año anterior a la realización del censo) porque refleja tendencias más asentadas, especialmente teniendo en cuenta que el año 2010 fue un año de muy baja movilidad, debido al contexto de crisis. La primera variable empleada pone en relación la decisión de haberse centralizado: moverse de la corona hacia la cabecera (valor 1), frente a la probabilidad de haber realizado el resto de alternativas posibles: moverse o permanecer sedentario en la corona (valor 0). En cuanto a la elegida para analizar la suburbanización, esta pone en relación el hecho de haberse movido desde la cabecera hacia la corona (valor 1), frente a la probabilidad de haber realizado el resto de alternativas posibles: moverse o permanecer sedentario en la cabecera (valor 0).

Respecto a las variables referentes a las características de los individuos que realizan ambos movimientos, hemos tomado todas las que el censo permite, siendo agrupables en cinco bloques.

- 1) Cursos vitales y características demográficas básicas: edad, sexo, estado civil y estructura del hogar.
- 2) Posición social: nivel de estudios y condición sociolaboral.
- 3) Estilos de vida: número de tareas domésticas que realiza, tenencia de segunda residencia y lugar de trabajo<sup>2</sup>.
- 4) Trayectoria residencial previa: lugar de nacimiento.
- 5) Características de la vivienda: régimen de tenencia, tamaño de la vivienda y antigüedad de la misma<sup>3</sup>.

Por último, cabe decir que las submuestras empleadas excluyen a los menores de 16 años, por dos motivos. Primero, porque son sujetos que en general no deciden por sí mismos cambiar de residencia. Segundo, porque no son clasificables según las variables indicativas de la posición social.

## RESULTADOS

### Perfiles de los participantes en la suburbanización y la centralización

Atendiendo a las variables indicativas de los cursos vitales, sorprende la similar edad de los protagonistas de suburbanización y centralización (tabla 1). Dos motivos explican esto: en primer lugar, no se cuenta a los me-

nores de 16 años en la base de datos, lo que haría bajar la media en el caso de la suburbanización, al haber más familias con hijos. En segundo lugar, porque la centralización implica a personas más mayores y más jóvenes que la suburbanización, pero la media disfraza ese hecho. No existe una centralización, sino diferentes tendencias centralizadoras (Torrado, 2020). En lo que respecta a la estructura del hogar y el estado civil, ambas perfilan la suburbanización como un fenómeno más familiar, frente a una centralización que exhibe una mayor presencia de solteros, divorciados y personas que conviven en hogares no tradicionales. La cabecera parece un espacio más propio de etapas transicionales, así como el refugio de una amplia miriada de hogares que rompen con la pauta familiar nuclear, frente a una corona que se configura como un espacio reproductivo, al que acuden en mucha mayor medida personas casadas y familias con hijos pequeños.

Un vistazo a las variables referentes a las características de las viviendas de acceso (tabla 2) revela importantes diferencias entre ambos movimientos. Se aprecia cómo los protagonistas de la suburbanización viven en un parque de viviendas mucho más nuevo y de mayores dimensiones. Esto guarda relación con dos fenómenos: primero, las características del parque de viviendas de cabeceras y coronas, y segundo, las características de los hogares. A diferencia de los centralizadores, los suburbanitas, en hogares más grandes y con hijos, encuentran en las coronas viviendas más adecuadas a sus necesidades y preferencias. La movilidad residencial se ve afectada por el estrés habitacional o *room stress*. Otra diferencia es el masivo acceso en las coronas a una vivienda en propiedad, especialmente a través de algún tipo de crédito hipotecario. La centralización vuelve a reflejar las ya comentadas diferencias internas, con un volumen algo mayor de viviendas pagadas por completo, y un porcentaje mucho más elevado de alquiler, lo cual parece vincularla a trayectorias vitales y residenciales diferentes.

<sup>2</sup> Somos conscientes de lo limitado de estas variables y, a pesar de todo, consideramos más adecuado incluirlas en nuestro trabajo por la ausencia de otras fuentes que podamos recabar sobre estos temas.

<sup>3</sup> La inclusión de este bloque responde a que permite explorar las condiciones de la vivienda a la que acceden ambos tipos de móviles, que a su vez va a tener que ver con la calidad de vida de la que van a disfrutar posteriormente.



**TABLA 1.** *Perfiles de la movilidad residencial: cursos vitales (%)*

	Suburbanización	Centralización	Diferencias
Edad (media)	39,7	39,1	-0,6
Sexo			
Hombre	51	51	0
Mujer	49	49	0
Estado civil			
Soltero	36	44	7
Casado	53	42	-11
Viudo	3	3	0
Separado o divorciado	7	11	4
Forma de convivencia			
Unipersonal	10	14	4
No familiar	1	4	3
Monoparental con hijos menores	4	5	1
Monoparental con hijos mayores	2	3	1
Pareja sin hijos	22	23	1
Pareja con hijos menores	45	31	-14
Pareja con hijos mayores	3	3	0
Otras familias	12	16	4

*Fuente:* Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

**TABLA 2.** *Perfiles de la movilidad residencial: características de las viviendas principales (%)*

	Suburbanización	Centralización	Diferencias
Tenencia de la vivienda			
Propiedad pagada	13	17	4
Propiedad hipotecada	69	47	-22
Alquiler	13	27	14
Cedida	5	9	4
Tamaño de la vivienda			
Menos de 76 m <sup>2</sup>	28	52	25
76 a 89 m <sup>2</sup>	26	25	-1
90 a 120 m <sup>2</sup>	22	15	-7
Más de 120 m <sup>2</sup>	25	8	-17
Antigüedad de la vivienda			
Anterior a 1940	2	12	10
1940 a 1960	4	14	10
1961 a 1970	8	19	10
1971 a 1980	16	15	-1
1981 a 1990	9	6	-3
1991 a 2001	20	10	-10
Posterior a 2001	41	23	-17

*Fuente:* Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

En lo que respecta a las variables indicativas de los estilos de vida (tabla 3) se aprecia cómo la suburbanización conlleva la dispersión de espacios de vida, suponiendo una separación clara entre la resi-

dencia y el trabajo, frente a una centralización que, por el contrario, tiende a reducir los desplazamientos diarios. Segunda residencia y tareas domésticas no muestran grandes diferencias.

**TABLA 3.** Perfiles de la movilidad residencial: estilos de vida (%)

	Suburbanización	Centralización	Diferencias
N.º tareas domésticas (media)	0,9	0,8	-0,1
Tiene segunda vivienda			
Sí	36	38	2
No	64	62	-2
Ámbito de trabajo			
Mismo municipio	14	41	27
Otro municipio	47	21	-26
Fuera del área	2	2	0
Varios municipios	5	5	0
Mismo domicilio	5	6	1
Ni estudia ni trabaja	27	26	-1

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

**TABLA 4.** Perfiles de la movilidad residencial: posición social (%)

	Suburbanización	Centralización	Diferencias
Nivel de estudios			
Primarios o inferior	10	10	0
Secundarios	19	20	0
FP o Bachiller	33	30	-2
Superiores	32	40	8
Condición socioeconómica			
Profesionales	27	32	5
Administrativos	20	20	0
Resto de trabajadores de servicios	11	12	2
Operarios	11	10	-1
Empresarios	7	7	0
Parados	1	1	0
Inactivos	16	16	0
Otros ocupados	1	1	0

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

En términos de clase social (tabla 4) encontramos también divergencias interesantes. Se observa una cierta complementariedad entre ambos movimientos que parece

apuntar hacia la hipótesis de la polarización socioespacial entre cabeceras y coronas de las principales áreas. De esta manera, vemos una centralización en la que

tienen más protagonismo los profesionales y aquellos con estudios superiores, dibujando un movimiento propio de clases medias cualificadas, frente a una suburbanización donde estos grupos tienen una menor presencia. Obreros y personas con estudios secundarios optan en mayor medida por las coronas.

Como vemos, suburbanización y centralización refuerzan la tendencia a la elevación del nivel social de los habitantes de los centros y la perifерización de las clases trabajadoras. No obstante, esta primera imagen puede encontrarse muy afectada por la estructura de población de sus lugares de origen, y además no permite percibir el efecto aislado de las distintas variables, ya que muchas correlacionan en cierta medida. Por ello, es necesario dar un paso más allá y analizar los determinantes de los movimientos, para así controlar los efectos estructurales y aislar la aportación de las distintas variables.

### **Determinantes de la suburbanización y la centralización**

Los modelos realizados (tabla 5) se muestran sólidos en términos globales, tanto en sus estadísticos de ajuste como por la significatividad de las variables introducidas. El modelo se ajusta ligeramente mejor a la suburbanización, lo que refuerza la idea de que la centralización es un movimiento más diverso internamente.

La variable edad es significativa en ambos modelos, pero opera con signo contrario. Ambos tipos de movilidad residencial alimentan por tanto procesos sociodemográficos de envejecimiento de las cabeceras, especialmente si tenemos en cuenta que los que se suburbanizan son los que se encuentran, en mayor medida, en fases de crianza y expansión del hogar.

En ambos movimientos tienen una fuerte presencia los divorciados, separados y viudos, un hecho que se explica por la mayor movilidad que experimentan las personas tras la disolución del hogar. Sin embargo, los efectos marginales de estas categorías se muestran mucho más fuertes para el caso de la centralización (el doble para el caso de las personas viudas y el triple para divorciadas y separadas). Las ciudades centrales son más atractivas para reconstruir la vida tras una ruptura del hogar. En cuanto a la categoría de solteros, solo es significativa y con signo negativo en el caso de la suburbanización: las coronas no son muy interesantes para personas solas.

Los resultados respecto a la estructura del hogar (gráfico 1) son coherentes con el estado civil. La centralización es más probable en hogares no familiares, otros hogares y parejas sin hijos, frente a una tendencia a la suburbanización en la que exclusivamente destacan las parejas sin hijos. Por su parte, si bien el convivir en familia se muestra, como es lógico, como un factor limitante de ambos movimientos, este es mucho más fuerte para el caso de la centralización, confirmando el carácter más familiar de la suburbanización.

Si consideramos de manera conjunta las tres variables de los cursos vitales, obtenemos una visión de conjunto del efecto de estas dos formas de movilidad sobre la estructura de población urbana. Por un lado, acuden al centro personas más mayores, vinculadas a rupturas del hogar o a hogares no familiares, pero en el que también tienen relevancia las parejas sin hijos. Por otro, salen hacia la corona personas jóvenes, casadas, parejas y familias completas en etapas de expansión del hogar. Desde el punto de vista demográfico, el efecto conjunto es que se rejuvenecen las coronas y envejecen los centros.

**TABLA 5.** Modelos para la explicación de la suburbanización y la centralización en las principales áreas metropolitanas españolas

	Centralización		Suburbanización	
	dy/dx (%)	SE	dy/dx (%)	SE
Edad	0,04***	0,0001	-0,01***	0,0000
Edad al cuadrado	0,00***	0,0000	0,00	0,0000
Sexo (ref.=Mujer)				
Hombre	0,16***	0,0002	0,04***	0,0001
Estado civil (ref.=Casado)				
Soltero	0,04	0,0003	-0,10***	0,0001
Viudo	0,41***	0,0006	0,23***	0,0002
Divorciado/Separado	0,62***	0,0004	0,22***	0,0002
Forma de convivencia (ref.=Unipersonal)				
No familiar	0,76***	0,0008	0,01	0,0004
Monoparental con hijos menores	-0,39***	0,0006	-0,32***	0,0002
Monoparental con hijos mayores	-0,23***	0,0006	-0,45***	0,0003
Pareja sin hijos	0,18***	0,0004	0,20***	0,0002
Pareja con hijos menores	-0,31***	0,0004	-0,14***	0,0002
Pareja con hijos mayores	-0,89***	0,0006	-0,48***	0,0002
Otras familias	0,27***	0,0004	-0,07***	0,0002
Nivel de estudios (ref.=Primarios o inferior)				
Secundaria	0,23***	0,0004	-0,07***	0,0002
Bachiller/FP	0,59***	0,0004	-0,09***	0,0002
Superiores	1,29***	0,0005	-0,24***	0,0002
Condición sociolaboral (ref.=Administrativos)				
Profesionales	0,18***	0,0003	-0,05***	0,0001
Resto de trabajadores de servicios	-0,07	0,0004	0,03*	0,0002
Operarios	-0,49***	0,0004	0,06**	0,0002
Empresarios	-0,14**	0,0005	0,03	0,0002
Parados	-0,59***	0,0011	-0,27***	0,0004
Inactivos	-0,09*	0,0004	-0,22***	0,0002
Otros ocupados	0,16	0,0010	-0,09	0,0005
N.º de tareas que realiza	-0,08***	0,0002	0,10***	0,0001
Tiene segunda residencia (ref.=No)				
Sí	0,23***	0,0002	-0,18***	0,0001
Lugar de trabajo o estudios (ref.=Mismo municipio)				
Otro municipio	-1,39***	0,0003	1,48***	0,0001
Fuera del área	-0,92***	0,0008	0,83***	0,0003
Varios municipios	-0,74***	0,0006	0,94***	0,0002
Mismo domicilio	-0,56***	0,0005	0,68***	0,0002
Ni estudia ni trabaja	-0,71***	0,0003	0,85***	0,0001
Tenencia (ref.=Propiedad hipotecada)				
Propiedad pagada	-0,76***	0,0003	-0,85***	0,0001

**TABLA 5.** Modelos para la explicación de la suburbanización y la centralización en las principales áreas metropolitanas españolas (Continuación)

	Centralización		Suburbanización	
	dy/dx (%)	SE	dy/dx (%)	SE
Alquiler	0,66***	0,0003	-0,27***	0,0001
Cedida y otras formas	0,26***	0,0004	-0,37***	0,0002
Lugar de nacimiento (ref.=Cabecera)				
Corona	-1,21***	0,0003	0,11***	0,0002
Otra cabecera	-0,57***	0,0005	-0,46***	0,0002
Otra corona	-1,51***	0,0011	-0,15***	0,0003
No metropolitano	-0,74***	0,0004	-0,16***	0,0001
Extranjero	0,12**	0,0004	0,36***	0,0002
Tamaño vivienda (ref.=Menor 75 m <sup>2</sup> )				
76 a 90 m <sup>2</sup>	-0,42***	0,0003	0,12***	0,0001
91 a 120 m <sup>2</sup>	-0,71***	0,0003	0,31***	0,0001
Más 120 m <sup>2</sup>	-1,31***	0,0004	0,83***	0,0001
Antigüedad de la vivienda (ref.=Anterior 1940)				
1940 a 1960	-0,34***	0,0005	0,18***	0,0003
1961 a 1970	-0,92***	0,0004	0,44***	0,0003
1971 a 1980	-1,65***	0,0004	0,82***	0,0003
1981 a 1990	-1,76***	0,0005	0,89***	0,0003
1991 a 2001	-1,86***	0,0005	1,15***	0,0003
Posterior a 2001	-1,13***	0,0004	1,43***	0,0003
N		505.613		401.128
Sig		0,000		0,000
Log-Lik Modelo vacío		-907.388		-1.837.000
Log-Lik Modelo completo		-705.601		-1.224.000
Pseudo R <sup>2</sup>		0,220		0,330

Nota: \*\*\*p-valor<0,001; \*\*p-valor<0,01; \*p-valor<0,05.

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Aún más claras son las consecuencias sociales de la movilidad residencial. El nivel de estudios opera de manera lineal en ambos movimientos (véase gráfico 2). Las ciudades centrales concentran a la población más formada. Resulta en cierta medida contraintuitivo contemplar cómo las cabeceras, que concentran la mayor parte de los centros educativos, no dispersan a sus egresados hacia las coronas, sino que los atraen. El efecto combinado dispara los niveles educativos en las ciudades centrales y reduce sensiblemente el de la población de las coronas, si bien el relativamente re-

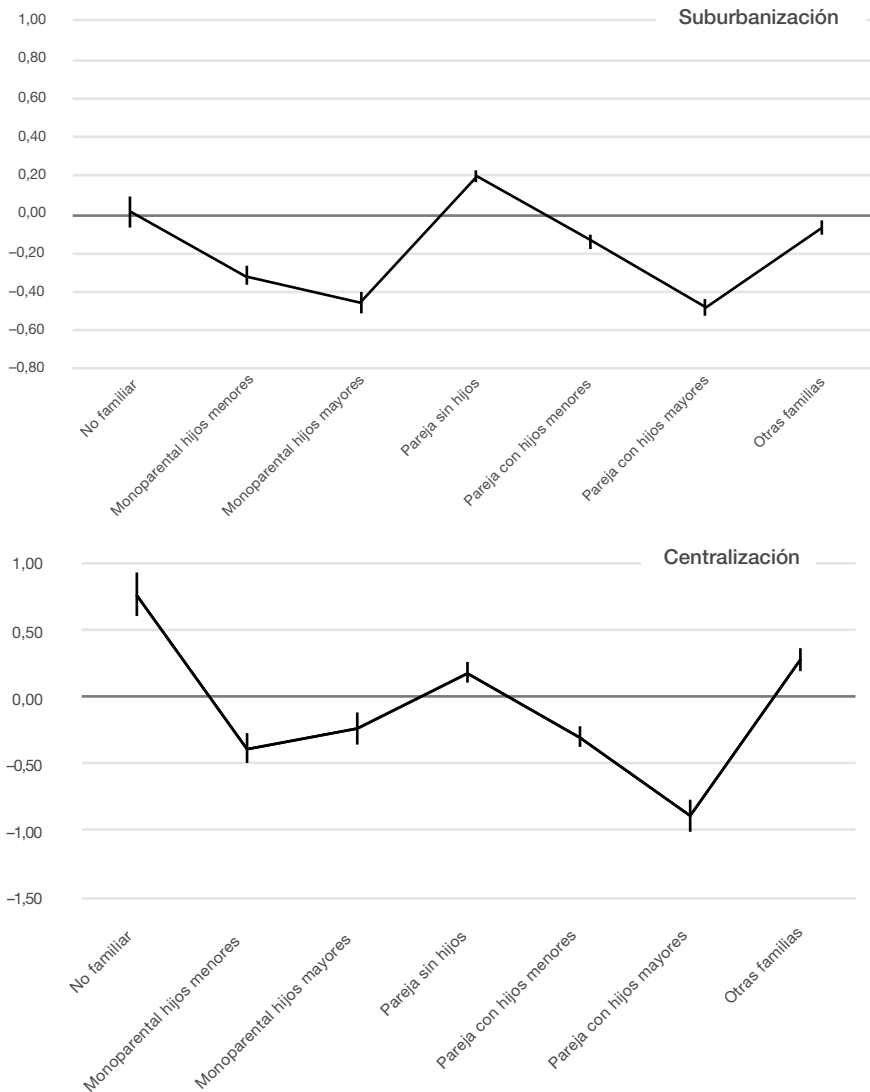
ducido volumen de población que participa en estos cambios anualmente impide que se perciba con más claridad.

La condición sociolaboral (gráfico 3) tiene una lectura muy similar al nivel de estudios, siguiendo una distribución lineal, salvo por el grupo de empresarios. Aunque en el imaginario colectivo la posición de empresario cabría relacionarla con clases medias e incluso medias altas, la realidad del tejido productivo español y la externalización de servicios ha llevado a que la mayoría de la categoría la compongan autónomos y propietarios de

microempresas precarias, con condiciones más cercanas a trabajadores que a los empresarios de compañías de tamaño mayor. En conjunto, la movilidad residen-

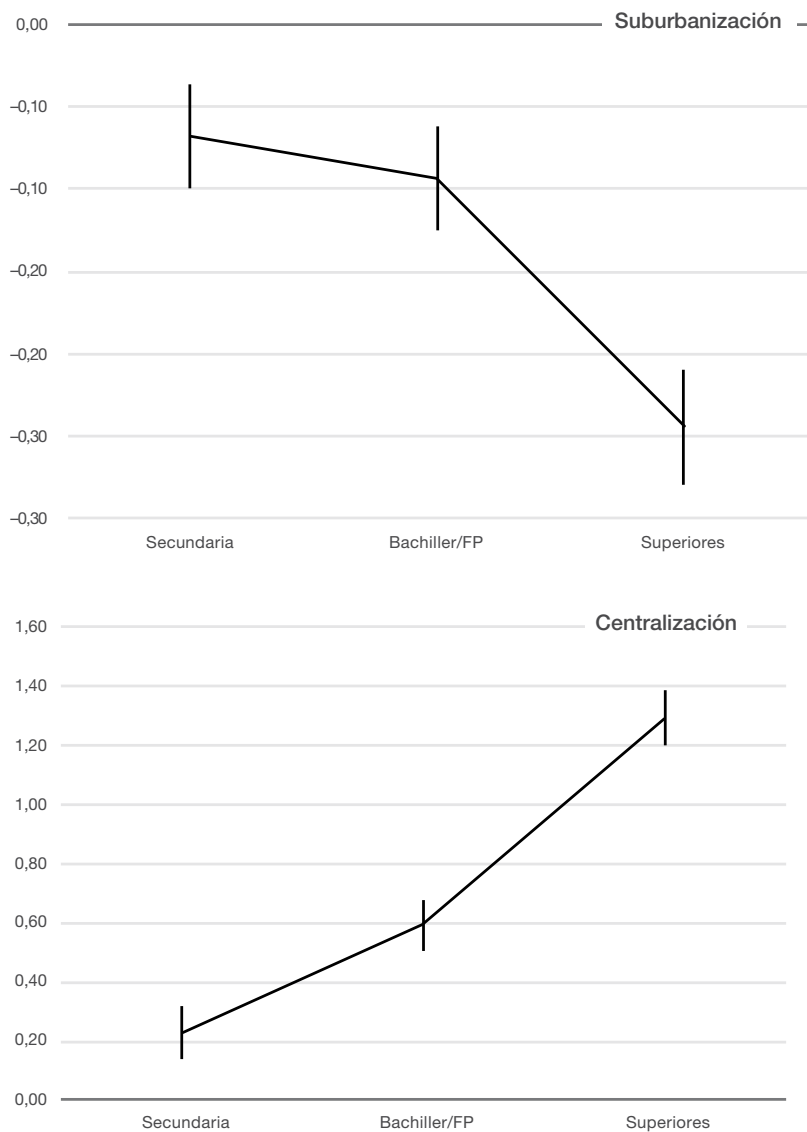
cial entre cabeceras y coronas lleva a la concentración de profesionales en los centros y salidas a lo suburbano de trabajadores.

**GRÁFICO 1.** Efectos marginales sobre la probabilidad de suburbanización y centralización según estructura del hogar (%)



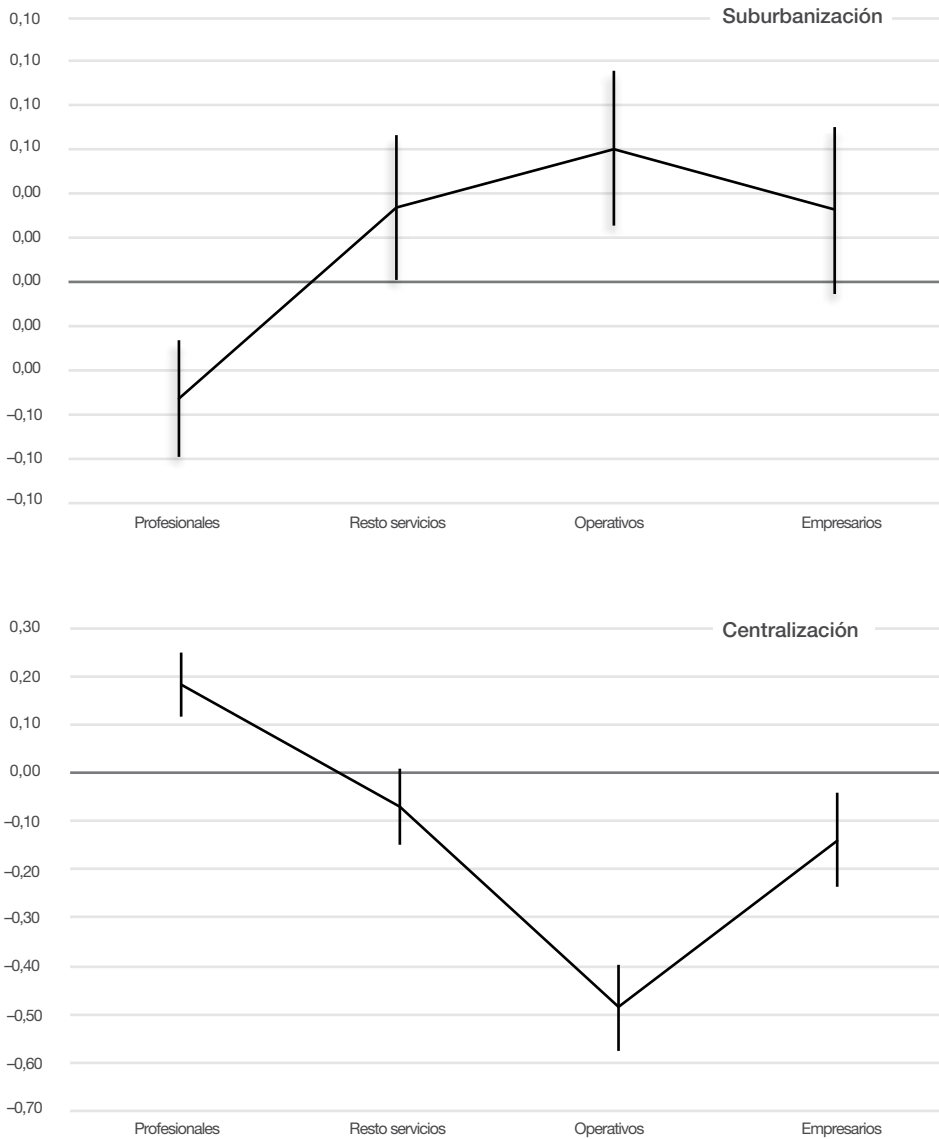
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

**GRÁFICO 2.** Efectos marginales sobre la probabilidad de suburbanización y centralización según nivel de estudios (%)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

**GRÁFICO 3.** Efectos marginales sobre la probabilidad de suburbanización y centralización según condición sociolaboral (para principales categorías) (%)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

Las cabeceras de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao atraen (y retienen, vista su probabilidad negativa de ir hacia la corona) a las clases medias cualificadas, y expulsan o repelen a sectores populares. No obstante, es necesario matizar esta afirmación. Si bien en los gráficos de los efectos marginales es-

tas relaciones se muestran muy claras, debe tenerse en cuenta que los gráficos no se encuentran en la misma escala (véanse los valores del eje y). De hecho, si regresamos a los efectos del modelo (tabla 5) se observa cómo, si bien los efectos de estas variables son muy potentes para la centralización, no



es así para la suburbanización, en la cual los efectos, aunque significativos, presentan valores más bajos. Esto da cuenta de que, aunque la clase social es un factor muy importante, esta lo es en menor medida para el caso de la suburbanización, apuntando a su carácter social menos excluyente.

Los modelos también dibujan dos estilos de vida claramente diferenciados vinculados a la movilidad residencial. La centralización se asocia con un estilo de vida basado en la proximidad residencia-trabajo, frente a un estilo de vida suburbano caracterizado por una creciente fragmentación de los espacios del habitar, que implica moverse de manera cotidiana. No obstante, estas diferencias en los estilos de vida no deben interpretarse de manera aislada, sino que casan bien con lo visto al respecto de los cursos vitales y la posición social. Es más propio de sujetos en fases transicionales de los cursos vitales y de clase media centrarse más en el ocio y el trabajo, e integrar los distintos espacios de interacción social. La suburbanización, más familiar, privilegia el tipo y tamaño de vivienda al que se quiere acceder, incluso a costa de implicar desplazamientos cotidianos. El resto de variables incluidas en el modelo (disponibilidad de segunda residencia y número de tareas del hogar que se realizan) tienen una lectura menos clara y, como se ha visto en la parte descriptiva, un efecto conjunto mucho menor.

No se ha incluido un análisis específico de la trayectoria residencial anterior, porque no tiene efectos contrarios en suburbanización y centralización como otras variables. No obstante, es relevante comentarla para conectar con los contextos más amplios de la experiencia residencial y las migraciones, y es que tanto suburbanización como centralización parecen movimientos muy vinculados a dos tipos de trayectorias: de un lado, los movimientos de retorno de antiguos residentes; de otro, la movilidad de los extranjeros. Si bien la vinculación de la centralización al retorno de antiguos residentes es una tesis asentada en la literatura, la importancia de estas trayec-

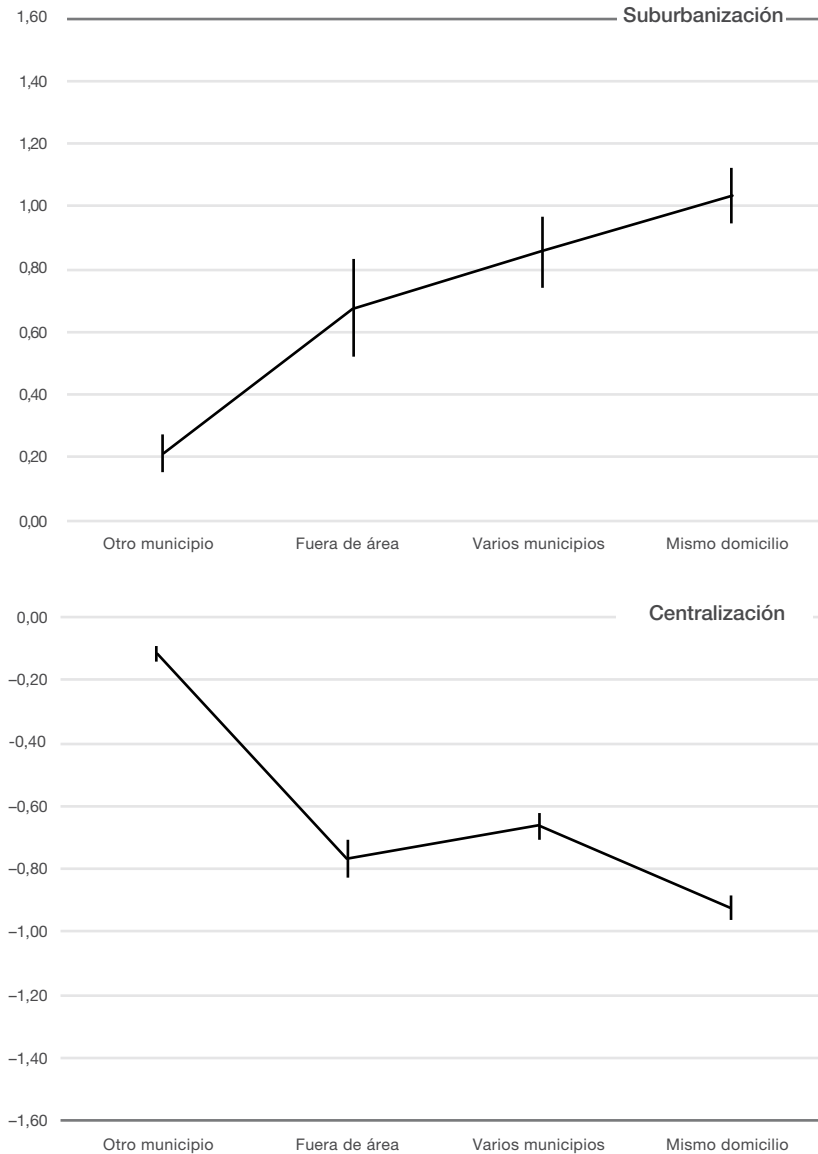
torias en la suburbanización es un hallazgo nuevo que sería interesante explorar. Posiblemente el enfoque más adecuado sería una investigación cualitativa para profundizar en la importancia de haberse criado en un tipo de espacio urbano para su fijación como ideal en fases futuras de la vida. Por su parte, la mayor propensión de los extranjeros a participar en ambos cambios refleja un patrón general de mayor movilidad de este colectivo.

Por último, tenemos las variables referentes al parque de viviendas: tenencia, antigüedad y tamaño. La suburbanización es un movimiento asociado de manera generalizada al acceso a la propiedad, principalmente a través de créditos hipotecarios, así como a la búsqueda de viviendas espaciales y de nueva construcción. Mientras, la centralización es más diversa, e incluye un volumen relevante de viviendas en alquiler y la búsqueda de viviendas pequeñas y antiguas. Estos patrones pueden considerarse como algo dado por la composición del parque residencial de cabeceras y coronas, pero también reflejan condicionamientos y preferencias de los individuos. En el caso de la suburbanización, la relevancia de los proyectos de vida familiares y de crianza fomentan la búsqueda de la estabilidad residencial y la inversión a largo plazo. En la centralización, el carácter más transitorio de los momentos de los cursos vitales de sus protagonistas explica la preferencia por el alquiler, así como el acceso a viviendas más pequeñas puede explicarse por las características de sus hogares, usualmente pequeños y poco convencionales. Por otra parte, la gran preferencia que los centralizadores parecen tener por las viviendas más antiguas (las anteriores a 1940) no parece explicable por las características del parque de viviendas de las cabeceras, ya que este segmento del parque residencial apenas alcanza un 6,5% en las ciudades analizadas. Por tanto, esta tendencia posiblemente responda a las preferencias de sus protagonistas por unas viviendas antiguas localizadas mayoritariamente en torno a los cascos históricos y, posible-

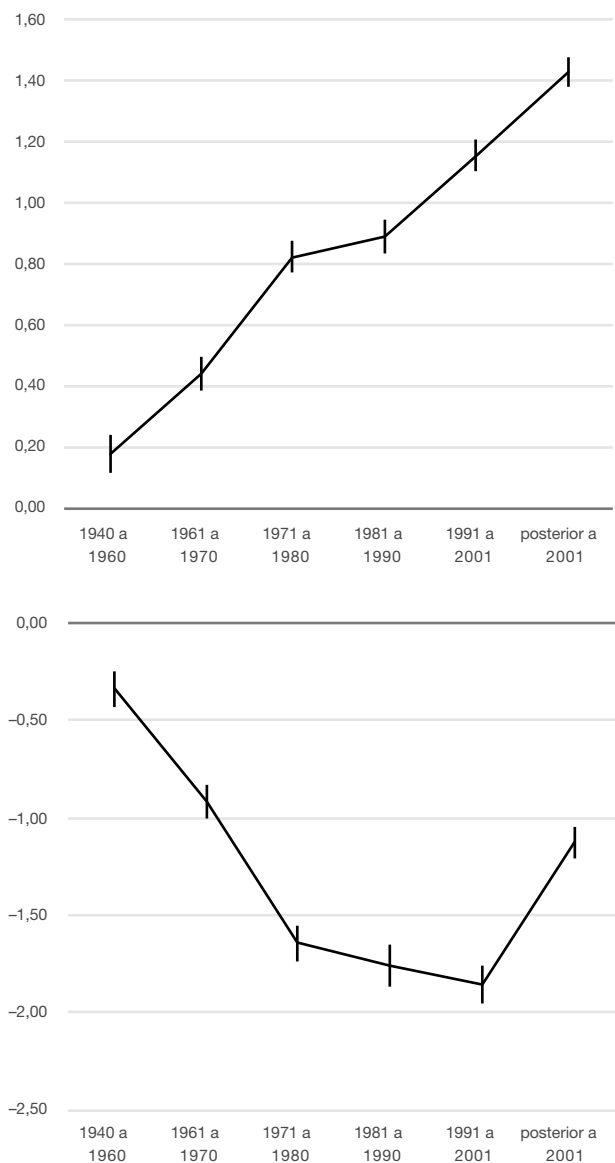
mente, con cierto valor arquitectónico. De este modo, si consideramos esta tendencia a vivir en edificios históricos, junto a su elevado perfil social, parece claro que la centralización es un movimiento muy vinculado, al menos en las cinco urbes analizadas, a procesos de gentrificación. Cabe mencionar que, además

de estas viviendas en edificios históricos, también hay flujos de centralización que buscan las viviendas más nuevas, por lo que podemos concluir que, en los casos estudiados, la gentrificación convive con procesos de renovación urbana y de ocupación de espacios industriales o vacíos de urbanización reciente.

**GRÁFICO 4.** Efectos marginales sobre la probabilidad de suburbanización y centralización según lugar de trabajo (%)



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

**GRÁFICO 5.** Efectos marginales sobre la probabilidad de centralizarse y suburbanizarse según antigüedad de la vivienda (%)

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda 2011.

## CONCLUSIONES: ¿HACIA UNA CIUDAD DUAL?

El análisis conjunto y sistemático de las características y determinantes de los movimientos de suburbanización y centraliza-

ción en las principales metrópolis españolas en un periodo de expansión y crisis pone de manifiesto dos hechos fundamentales, íntimamente relacionados.

En primer lugar, la conveniencia de contrastar las dos principales dinámicas resi-

denciales que marcan el desarrollo metropolitano: suburbanización y centralización, que han sido abordadas con frecuencia de manera independiente. Tanto la centralización de las clases medias cualificadas como la suburbanización de los sectores populares que muestran nuestros resultados han sido consideradas por una parte de la literatura como tendencias positivas (Lees, 2008). Una, por fomentar la convivencia social de diferentes grupos sociales y la revalorización de espacios estigmatizados (objetivo etiquetado frecuentemente como *social mix* en la literatura anglosajona). La otra, por reflejar la movilidad social ascendente de trabajadores y su acceso a modelos de consumo de clases medias. Sin embargo, el efecto conjunto de ambas tendencias, en paralelo a otras fuerzas sociales, contribuye a la configuración de un espacio urbano dividido, una ciudad dual de cabeceras crecientemente excluyentes frente a unas coronas que sirven de refugio a sus antiguos moradores de los sectores populares. Dado que los centros concentran además los mejores empleos, las mejores oportunidades formativas y que la distancia continúa siendo un factor relevante para el acceso, la movilidad residencial plantea importantes retos a la planificación y la gestión urbana si se quiere evitar nuevos problemas fruto de la periféricización de la pobreza. No es casual el creciente deterioro y la sistemática falta de inversión en transporte público metropolitano cuando sus usuarios son cada vez más pobres.

En segundo lugar, creemos que los resultados obtenidos sirven para extraer ciertas lecciones sobre nuestro pasado reciente y aventurar tendencias futuras. Las políticas de vivienda y regeneración urbana aplicadas durante el ciclo expansivo inmobiliario, que abarca la mayor parte del periodo analizado, generaron una movilidad residencial desregulada. La ausencia de políticas de vivienda social, junto al paroxismo

inmobiliario, han tenido como resultado un incremento sustancial de la segregación social urbana en las principales metrópolis (Sorando y Leal, 2019). Una segregación que, atendiendo a nuestros resultados, comienza a manifestarse a escala metropolitana. El alza de precios de vivienda de las cabeceras, avivado por los procesos de regeneración urbana y gentrificación, junto a una gran oferta disponible en los confines suburbanos de las áreas metropolitanas, han tenido como resultado la especialización de las dinámicas de movilidad residencial en grupos sociales contrarios: centralización de la riqueza y suburbanización de la pobreza. Si bien esta dinámica era aún incipiente en el periodo analizado, en la actualidad sitúa a las principales urbes españolas en un marco similar a las principales urbes mundiales en términos de problemas sociales urbanos (Cooke, 2010; Hochstenbach y Musterd, 2018). La continuidad de las políticas de vivienda que alimentaron el ciclo expansivo (Leal y Martínez, 2016) y la agudización de los procesos de gentrificación (Janoschka, 2018), junto a los nuevos procesos de turistificación que afectan a las cabeceras (Sequera, 2013), parecen apuntar a que, lejos de aminorarse, las tendencias hacia la configuración de una ciudad dual podrían aumentar en un futuro. Por último, cabe una mención a las grandes olvidadas, las pequeñas y medianas urbes. Las grandes ciudades ya se encuentran inmersas en procesos de dualización y segregación, tal vez irresolubles, pero quizá no sea tarde para intervenir de manera temprana en urbes de menor tamaño, para intentar conseguir unas ciudades más justas e integradas socialmente.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alberich, Joan (2010). «La metropolitanització del territori català: una anàlisi a partir dels espais de vida de la població». *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 69: 39-65.

- Antolín, Enrique; Fernández-Sobrado, José M. y Lorente-Bilbao, Eneko (2010). «Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 42(163): 67-81.
- Cadwallader, Martin T. (1992). *Migration and Residential Mobility: Macro and Micro Approaches*. Wisconsin: Wisconsin University Press.
- Cheshire, Paul (1995). «A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence for the 1980s». *Urban Studies*, 32(7): 1045-1063. doi: 10.1080%2F00420989550012564
- Contreras, Yasna (2012). *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes*. Dureau, Francoise y Mattos, Carlos de (dirs.), Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. [Tesis doctoral].
- Cooke, Thomas J. (2010). «Residential Mobility of the Poor and the Growth of Poverty in Inner-Ring Suburbs». *Urban Geography*, 31(2): 179-193. doi: 10.2747/0272-3638.31.2.179
- Díaz-Orueta, Fernando (2012). «Periferias urbanas y reconfiguración de las políticas urbanas en España». *Gestión y Política Pública*, 21: 41-81.
- Díaz-Parra, Ibán (2009). «Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006)». *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 13(304).
- Donat, Carles (2010). «La incidencia de las dinámicas demográficas en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 174: 1-18.
- Duhau, Emilio (2003). «División social del espacio metropolitano y movilidad residencial». *Papeles de Población*, 9(36): 161-210.
- Feria, José M. (2010). «La movilidad residencial y los procesos de urbanización metropolitanos en España». En: Feria, J. M. y Albertos, J. M. (coords.). *La ciudad metropolitana en España: procesos urbanos en los inicios del siglo XXI*. Madrid: Thompson-Routers.
- Feria, José M. (2013). «Towards a Taxonomy of Spanish Metropolitan Areas». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 63: 349-378. doi: 10.21138/BAGE.1618
- Feria, José M. y Martínez, Lucas (2016). «La definición y delimitación del sistema metropolitano español. Permanencias y cambios entre 2001 y 2011». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 48(187): 9-24.
- Fernández, Miquel (2014). *Matar al chino. Entre la revolución urbanística y el asedio urbano en el barrio del Raval de Barcelona*. Barcelona: Virus.
- Fishman, Robert (1987). *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. New York: Blackwell.
- García-Pérez, Eva (2014). «Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis». *Revista de Geografía Norte Grande*, 91: 71-91. doi: 10.4067/S0718-34022014000200005
- Glaeser, Edward L. y Gottlieb, Joshua D. (2006). «Urban Resurgence and the Consumer City». *Urban Studies*, 43(8): 1275-1299. doi: 10.1080%2F00420980600775683
- Górgolas, Pedro (2019). «La burbuja inmobiliaria de la "década prodigiosa" en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción». *EURE*, 45(136): 163-182.
- Hochstenbach, Cody y Musterd, Sako (2018). «Gentrification and the Suburbanization of Poverty: Changing Urban Geographies through Boom and Bust Periods». *Urban Geography*, 39(1): 26-53. doi: 10.1080/02723638.2016.1276718
- Janoschka, Michael (2018). «Gentrificación en España reloaded». *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 60: 24-33.
- Leal, Jesús (2002). «Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades». *Revista Española de Sociología*, 2: 61-75.
- Leal, Jesús y Martínez del Olmo, Almudena (2016). «Tendencias recientes de la política de vivienda en España». *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1): 15-41. doi: 10.5209/CR-LA.54982
- Lees, Loretta (2008). «Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?». *Urban Studies*, 45(12): 2449-2470. doi: 10.1177%2F0042098008097099
- López-Gay, Antonio (2014). «Population Growth and Re-Urbanization in Spanish Inner Cities: The Role of Internal Migration and Residential Mobility». *Revue Quetelet/Quetelet Journal*, 1(2): 67-92. doi: 10.14428/rqj2013.01.02.03
- López-Gay, Antonio (2017). «Hacia un patrón territorial complejo de la movilidad residencial. El caso de la Región Metropolitana de Barcelona». *Papers, Revista de Sociología*, 102(4): 793-823. doi: 10.5565/rev/papers.2420

- López-Gay, Antonio y Recaño, Joaquín (2008). «La renovación sociodemográfica de un centro urbano maduro: perfiles migratorios y filtros residenciales en la ciudad de Barcelona». *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(126).
- López-Gay, Antonio y Recaño, Joaquín (2009). «The Role of Central Cities in Urban Socio-Demographic Changes in Southern Europe: An Analysis of Individuals Moving into, out and within Inner Cities in Spain». *Papers de Demografia*, 357: 1-39.
- Michielin, Francesca y Mulder, Clara H. (2008). «Family Events and the Residential Mobility of Couples». *Environment and Planning A*, 40(11): 2770-2790. doi: 10.1068/a39374
- Mieszkowski, Peter y Mills, Edwin S. (1993). «The Causes of Metropolitan Suburbanization». *The Journal of Economic Perspectives*, 7(3): 135-147.
- Módenes, Juan A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Cabré, Anna (dir.), Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona. [Tesis doctoral].
- Módenes, Juan A. (2007). «Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España». En: Feria, J. M. (ed.). *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas*. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces, pp. 15-32.
- Nel-lo, Oriol (2004). «¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? Las grandes ciudades españolas en el umbral del S. XXI». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 141-142: 523-542.
- Nelson, Kathryn P. y Edwards, John G. (1993). «Intra-Urban Mobility and Location Choice in the 1980s». En: Kingsley, G. T. y Turner, M. A. (eds.). *Housing Markets and Residential Mobility*. Washington D.C.: Urban Institute Press.
- Pablos, Juan C. de y Sánchez-Tovar, Ligia (2003). «Estilos de vida y revitalización del espacio urbano». *Papers, Revista de Sociología*, 71: 11-31. doi: 10.5565/rev/papers/v71n0.1148
- Palomares-Linares, Isabel (2017). *Movilidad residencial y sedentarismo en contextos urbanos*. Castón Boyer, Pedro y Susino, Joaquín (dirs.), Granada: Universidad de Granada. [Tesis doctoral].
- Palomares-Linares, Isabel; Feria, José M. y Susino, Joaquín (2017). «Medida y evolución de la movilidad residencial en las áreas metropolitanas españolas». *Papers, Revista de Sociología*, 102(4): 545-574. doi: 10.5565/rev/papers.2412
- Porcel López, Sergio; Navarro-Varas, Lara; Antón-Alonso, Fernando y Cruz, Irene (2018). «La suburbanización de la pobreza con un efecto metropolitano de la gentrificación: el caso de Barcelona». *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 60: 94-113.
- Pujadas, Isabel; Bayona, Jordi y Gil-Alonso, Fernando (2012). «Las grandes metrópolis españolas en la encrucijada. Crecimiento, migración y suburbanización en la última década». *Contexto*, 7(6): 11-32.
- Pujadas, Isabel; López-Villanueva, Cristina y Bayona, Jordi (2016). «Residential Mobility in the Barcelona Metropolitan Region during the Present Economic Crisis». *Portuguese Journal of Social Science*, 15(1): 91-110. doi: 10.1386/pjss.15.1.91\_1
- Rodríguez-Medela, Juan y Salguero-Montaño, Óscar (2012). *Transformación urbana y conflictividad social. La construcción de la Marca Granada 2013-2015*. Granada: Biblioteca Social Hermanos Quero y Grupo de Estudios Antropológicos La Corrala.
- Sarasa, Sebastian; Porcel, Sergio; Navarro, Lara y Thiers, Jenniffer (2018). «Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual?». *EURE*, 44(131): 29-52.
- Schnell, Izhak y Gracier, Iris (1993). «Causes of In-migration to Tel Aviv Inner City». *Urban Studies*, 30(7): 1187-1207. doi: 10.1080/00420989320081121
- Sequera, Jorge (2013). *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid*. Domínguez Sánchez-Pinilla, Mario (dir.), Madrid: Universidad Complutense de Madrid. [Tesis doctoral].
- Sorando, Daniel y Leal, Jesús (2019). «Distintos y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 167: 125-148. doi: 10.5477/cis/reis.167.125
- Susino, Joaquín (2003). *Movilidad residencial: procesos demográficos, estrategias familiares y estructura social*. Iglesias de Ussel, Julio y Ordís, Julio (dirs.), Granada: Universidad de Granada. [Tesis doctoral].
- Susino, Joaquín y Duque-Calvache, Ricardo (2012). «Veinte años de suburbanización en España, 1981-2001: el perfil de sus protagonistas». *Documents D'Anàlisi Geogràfica*, 59(2): 265-290. doi: 10.5565/rev/dag.31
- Torrado, José M. (2018). «¿Seleccionan las ciudades a su población? Tendencias de selectividad

- residencial en las cabeceras metropolitanas andaluzas». *Cuadernos Geográficos*, 57(2): 1-26. doi: 10.30827/cuadgeo.v57i2.5935
- Torrado, José M. (2020). *Flujos espaciales y dinámicas residenciales de centralización en las áreas metropolitanas españolas*. Susino, Joaquín y Duque-Calvache, Ricardo (dirs.), Granada: Universidad de Granada. [Tesis doctoral].
- Ullán de la Rosa, Francisco J. (2014). *Sociología urbana: De Marx y Engels a los teóricos posmodernos*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Williams, Richard (2012). «Using the Margins Command to Estimate and Interpret Adjusted Predictions and Marginal Effects». *The Stata Journal*, 12(2): 308-331. doi: 10.1177%2F1536867X1201200209

**RECEPCIÓN:** 08/05/2020

**REVISIÓN:** 28/07/2020

**APROBACIÓN:** 26/10/2020

# Towards a Dual City? Suburbanization and Centralization in Spain's Largest Cities

*¿Hacia una ciudad dual? Suburbanización y centralización en las principales ciudades españolas*

**José Manuel Torrado, Ricardo Duque-Calvache and Roberto Nogueras Zondag**

## Key words

Metropolitan Areas  
 • Centralization  
 • Gentrification  
 • Residential Mobility  
 • Urban Segregation  
 • Suburbanization  
 • Suburbanization of Poverty

## Palabras clave

Áreas metropolitanas  
 • Centralización  
 • Gentrificación  
 • Movilidad residencial  
 • Segregación urbana  
 • Suburbanización  
 • Suburbanización de la pobreza

## Abstract

Large cities and metropolitan areas are being transformed by different migratory and economic processes and also, in a relevant way, by residential mobility. This study focuses on the latter, analyzing profiles of the participants in centralization and suburbanization movements in Madrid, Barcelona, Valencia, Seville and Bilbao, based on data from the 2011 census. Using binomial logistic regression models, we have measured a greater tendency to seek out urban centers of middle classes, educated population and people living in non-traditional households. At the same time, there is a growing suburbanization of young, working-class people involved in family projects. The combination of both movements (which could be individually seen as examples of social mix) is causing an increase in urban segregation, now on a metropolitan scale.

## Resumen

Las principales metrópolis están siendo transformadas por diferentes procesos migratorios, económicos y también, de manera relevante, por la movilidad residencial. Este trabajo se centra en esta última, analizando los perfiles de los participantes en los movimientos de centralización y suburbanización en Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Bilbao, a partir de los datos del censo de 2011. Utilizando modelos de regresión logística binomial, se ha constatado la mayor tendencia a buscar los centros urbanos de las clases medias, con estudios y en hogares no convencionales, frente a una creciente suburbanización de jóvenes, de clase trabajadora y embarcados en proyectos familiares. La combinación de ambos movimientos (que tratados individualmente podrían considerarse avances en la convivencia social) ocasiona un incremento de la segregación urbana, pero ahora a escala metropolitana.

## Citation

Torrado, José Manuel; Duque-Calvache, Ricardo and Nogueras Zondag, Roberto (2021). "Towards a Dual City? Suburbanization and Centralization in Spain's Largest Cities". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 176: 35-58. (doi: 10.5477/cis/reis.176.35)

**José Manuel Torrado:** Universidad de Huelva | jose.torrado@dstso.uhu.es

**Ricardo Duque-Calvache:** Universidad de Granada | ricardoduque@ugr.es

**Roberto Nogueras Zondag:** Universidad de Granada | rnogueras@protonmail.com



## INTRODUCTION<sup>1</sup>

By the middle of the 20<sup>th</sup> century rural to urban migration flows in the West had largely ceased and we find a resulting concentration of populations in and around major cities. The culmination of these urbanising processes led to the beginning of a new metropolitan era in which the residential mobility of urban populations became the main factor structuring cities. Since then, the majority of Western cities have undergone processes of population growth, exceeding previous administrative boundaries and expanding their areas of influence to increasingly distant municipalities. This reality has given rise to numerous studies on urban mobility in the Spanish (Feria, 2010; Palomares-Linares, Feria and Susino, 2017) and international context (Cadwallader, 1992; Duhau, 2003). According to this research, residential mobility can be an indicator of the state of development of urban processes due to its dual nature: at the macro level these flows are the primary way in which cities grow and transform, while at the micro level mobility is a social action taken by individuals and households and shaped by their desires, possibilities and limitations (Susino, 2003). As a result, the spatial relocation of individuals affects the social, economic and even physical structure of urban areas, so that residential mobility becomes, in a broad sense, an element of social change: “moving within the city is moving the city” (Palomares-Linares, 2017: 26). In the Spanish case, the delay in urbanising processes in the country's main cities meant that the emergence of a new urban metropolitan structure arrived with a certain lag in comparison to other European countries (Cheshire, 1995). It was not until the eighties when residential mobility be-

gan to grow significantly in Spain's major cities (Módenes, 1998) and became their main structuring element. Among the causes that explain the emergence of these metropolitan processes in Spain, we find a combination of demographic, political economic and residential factors that are, to a great extent, found in all areas of the country. The arrival of the age of emancipation of numerous Spanish baby-boom cohorts (Donat, 2010), the saturation and inadequacy of the housing supply in the main cities (López-Gay and Recaño, 2009) and housing policy that favoured the construction of private market housing and access to home ownership (Leal and Martínez, 2016), have all fostered an increase in suburbanization.

However, it was not until the first decade of this century when this trend toward metropolitanisation became more pronounced (Palomares-Linares, Feria and Susino, 2017; Módenes, 2007; Nel-lo, 2004). Commitment to a growth model at the end of the nineties based on the massive construction of housing generated an expansionary economic cycle that, along with a policy of easy credit, led to a surge in new housing at ever increasing prices (Górgolas, 2019). This dangerous combination of an oversupply of housing and rising prices translated into an unprecedented increase in suburbanization and led to central cities becoming largely unaffordable for much of the population of metropolitan areas (Leal, 2002; Sorando and Leal, 2019). This was further exacerbated by the speculative dynamics generated by urban regeneration and functional reconversion policies implemented at the end of the past century and beginning of this one (Antolín, Fernández-Sobrado and Lorente-Bilbao, 2010; Díaz-Orueta, 2012). A number of studies have emerged that have revealed gentrification processes in the centres of Spain's major cities (Díaz-Parra, 2009; Fernández, 2014). At the same time, others have identified a growing suburbanization of poverty and working classes (López-Gay and Recaño, 2008, 2009; Torrado, 2018). These

<sup>1</sup> This paper is part of the research results of the projects “Multi-methodological Approach to Residential Behaviour and Everyday Life (MARBEL)” (PID2020-119569GA-I00) and “Movilidad, Vivienda y Comportamiento Residencial en Andalucía (MOVICRA)” (PY20\_00571).

are two complementary trends that seem to reinforce a dual city model at the metropolitan-level.

In this study we analyse whether residential mobility at the beginning of the 21<sup>st</sup> century may have contributed to deepening tendencies toward urban dualisation at the metropolitan level in Spain. To do this, we first examine the existing literature, focusing on two issues: the broad contextual factors that may have contributed to processes of suburbanization and centralization, and the relevant individual factors in suburban and central city mobility. Subsequently, we examine how the aggregation of individual choices can transform metropolitan areas. After, we specify the geographic areas, data sources and methodology employed. Regarding geography, we focus on Spain's major cities and metropolitan areas: Madrid, Barcelona, Valencia, Seville and Bilbao, as these are places where the processes described have had the greatest impact. Lastly, we analyse the role of movements of centralization and suburbanization in the period 2001 to 2011 through an analysis of their profiles and determinants. With these data it is possible to reevaluate the impact these processes had in the broader framework of changes connected to the socioeconomic and residential transformations that occurred in Spain's major metropolitan areas at the beginning of this century. In addition, we reflect on how these residential movements may be currently fostering dualizing trends.

## CONCEPTUAL FRAMEWORK

### **The structural context of residential mobility in Spain in the first decade of the 21<sup>st</sup> century**

To understand the role of residential mobility in the transformation of Spain's most important metropolitan areas, we must first understand the structural context in which it occu-

red. In the first decade of this century there were two contextual factors that conditioned the development of residential dynamics: the so-called real estate boom and the establishment of policies aimed at the functional re-conversion of Spanish central cities. These two complex causal factors led to greater inequality and urban segregation (Díaz-Orueta, 2012; Sorando and Leal, 2019).

It was, without a doubt, the growth in the real estate market that took place between 1998 and 2008 that had the greatest impact on residential mobility at the beginning of the century. Starting in 1998 public authorities committed to an economic development model primarily based on the massive and largely unregulated production of housing, generating a real estate boom. The passage in 1998 of a new Land Law made it easy to reclassify unprotected lands for development, this, along with a loose credit policy and a housing policy that favoured access to home ownership and discouraged the construction of social housing, increased housing demand in an artificial manner (Górgolas, 2019; Leal and Martínez, 2016). Along with this political-institutional framework, we must also consider the emergence at the end of the nineties and beginning of this century of a growing demand for housing fed by the massive influx of foreign immigration and large cohorts of young people entering the housing market (Módenes, 2007; Leal and Martínez, 2016).

The immediate result of this model was a large and unbalanced increase in housing supply. This, however, did not translate into a decline in housing prices due to the artificial sustaining of demand resulting from both easy access to credit and speculation (Górgolas, 2019). As a result, Spain's main cities began a rapid expansion of their territorial borders towards previously undevelopable land in adjacent municipalities; at the same time, housing prices grew, particularly in relation to wages. In this context of deregulation and a major expansion of the housing market, metropolitan cities began

to be structured into large spaces differentiated by levels of social prestige and, ultimately, cost of housing (Leal, 2002; Sorando and Leal, 2019). Each socioeconomic strata was increasingly likely, given their economic and credit possibilities, to access a particular segment of the growing housing stock, leading to a substantial increase in urban social segregation. At the metropolitan level, the cycle of an expanding housing market translated into a larger suburbanising cycle (Módenes, 2007; Nel-lo, 2004; Susino and Duque-Calvache, 2012). The central cities of these metropolitan areas became spaces of conflict, where extreme inequality existed within a small geographic area. Certain neighborhoods became elite spaces (García-Pérez, 2014; Sequera, 2013), inaccessible for much of the population, their less well-off inhabitants being pushed out. However, city centres still remain home to pockets of a poor and a marginalised population (in many cases, pending future gentrification). Foreign immigrants often choose these locations because of their proximity to the service jobs that exist in central city areas and the continued existence of certain low-priced housing. In general, this process has allowed sectors of the traditional working-class that resided in central cities to sell or rent their housing and move to neighborhoods in better conditions in the surrounding metropolitan rings (Módenes, 2007).

In parallel with the urban and real estate expansion taking place, public authorities implemented policies aimed at the functional reconversion of the main cities of Spain's largest metropolitan areas (Antolín, Fernández-Sobrado and Lorente-Bilbao, 2010; Díaz-Orueta, 2012). These policies often took the form of new public-private interventions and platforms, such as the "Barcelona model" at the beginning of the nineties, the Bilbao Metropolis 30 Association and the Centre for Strategies and Development in Valencia. They included mega-events and mega-projects (Rodríguez-Medela and

Salguero-Montaño, 2012), such as the Universal Exposition in Seville, the Olympic Games in Barcelona, the establishment of the Guggenheim Museum in Bilbao and the City of Arts and Sciences in Valencia. Lastly, broader marketing strategies to construct urban identities (city-branding) in attempts to position these cities within a global market of cities were also a part of these policies. This was a new model of "city as commodity" that was justified by its alleged ability to attract capital and skilled workers (Glaeser and Gottlieb, 2006), but in practical terms it permitted the rapid enrichment of a few at the cost of long-term indebtedness for the general population.

The two contextual factors together resulted in a growth in suburbanization processes, particularly among the less well-off, and the increasing centralization of the middle-classes (López-Gay and Recaño, 2008; Torrado, 2018). The onset of the crisis meant the end of the expansive real estate cycle, and with it, the end of a great wave of suburbanization (Pujadas, Bayona and Gil-Alonso, 2012; Pujadas, López-Villanueva and Bayona, 2016) and a resurgence in recentralising flows (López-Gay, 2014, 2017). However, the crisis, far from ameliorating dualising trends at the metropolitan level, seems to have increased them (Jamoschka, 2018). It led to a collapse in housing prices in both areas distant from central cities and within the less desirable areas of those cities. At the same time, city centres only suffered a short period of adjustment and saw a rapid return to increasing housing values, which contributed to their ongoing elitization in conjunction with the pauperization of urban peripheries.

### **Individual factors related to suburbanization and centralization and their aggregate effects**

The structural factors that we have described led to the specialisation and divi-

sion of central cities and surroundings as differentiated environments, leading them to attract and push different sectors of the population. However, for these major population flows to appear, thousands of individual decisions related to the mobility and immobility of households and persons were necessary. These decisions were based on individual preferences, possibilities and limitations. In a country in which significant proportions of the working classes had come to home ownership, a certain degree of resistance and negotiation over residential changes was likely, and therefore, these changes were not as fast nor as dramatic as in other major cities in the world. Although the profile of the populations involved in both movements differs depending on the historical moment being analysed, studies on choosing residential environments have tended to identify suburbanization and centralization as opposing movements.

With respect to the life course, suburbanization has been found to be linked to the formation of the nuclear family household; moving to the suburbs/metropolitan rings is often chosen in anticipation of an expanding household or in response to the birth of a child (Michielin and Mulder, 2008). Regarding centralization, it has been characterised as a complementary movement, specific to stages either prior to or posterior to the formation of the family (Torrado, 2020). Thus, studies have found that movements toward the central cities of metropolitan areas are linked to both the emancipation of young people and the choices of older adults after the end of family life projects in the metropolitan rings/suburbs (upon entering into the empty nest phase, or related to divorce or separation).

Regarding social class, there is more controversy. A number of studies carried out in the U.S. in the middle of the 20<sup>th</sup> century identified centralization with the mobility of the working classes (Nelson and Edwards, 1993), in contrast to suburbanization,

which was based on the middle classes. The European literature is not as clear with respect to the link between these patterns of mobility and social class, given that European urban centres did not experience the same severe processes of abandonment and deterioration as US cities (Ullán, 2014). In the Spanish case, a significant aspect of suburbanization movements in the eighties and nineties was based on the movement of sectors of the middle class (Susino and Duque-Calvache, 2012). In contrast, recent suburbanization processes have involved the working classes (López-Gay and Recaño, 2008; Torrado, 2018), while centralization processes have been based on the residential mobility of the educated middle classes (Susino and Duque-Calvache, 2012).

Researchers have found greater agreement in analysing the role of lifestyles. Suburbanization tends to lead to an increase in the distances between the spaces that are part of daily life (work, home, commercial centres, schools, etc.), in a search for residential environments identified with such things as nature, tranquility and safety, and the ownership of spacious homes fit for raising children (Alberich, 2010; Fishman, 1987; Mieszkowski and Mills, 1993). In contrast, centralization is based on lifestyles seeking the closeness and concentration of daily interaction in more urban settings (Contreras, 2012). In this conception, centrality is a value in itself; the location and symbolic value of a place is of greater importance than the housing (Pablos and Sánchez-Tovar, 2003). It is a choice of individuals with a more individualistic lifestyle, based on individual and professional development (Schnell and Gracier, 1993). We could qualify those who suburbanise as having an “anti-urban” mentality, while those who centralize could be said to have a “pro-urban” mentality. Although ultimately, both are equally urban, as both lifestyles are the result of the housing supply in metropolitan areas.

What are the effects of these individual and group preferences and choices on the spaces of common life? If different forces converge in the same direction, is there a risk of the formation of a dual city, with its outer rings increasingly proletarianised and its urban centres increasingly gentrified? The answer to this question is not clear. Studies that have addressed the issue of segregation at the intra-urban scale (usually at the level of census tract) have found contradictory results. While Sorando and Leal (2019) find that it is possible to speak of tendencies toward the suburbanization of poverty and urban dualization, other authors (Porcel *et al.*, 2018; Sarasa *et al.*, 2018) are sceptical about a relationship between gentrification and the suburbanization of poverty. However, the few studies that have analysed the flows of suburbanization and centralization in Spain seem to find arguments in favor of dualization (López-Gay and Recaño, 2008; Torrado, 2018). According to their authors, the overall collective effect of these choices is shaping a dual city, in which the most wealthy and skilled are attracted to the urban core, while the less skilled and poorly situated social classes choose suburbanization. Therefore, it seems that the residential mobility of the population is not only modulated by an increasingly saturated housing market in urban centres, but that, in parallel, it also contributes to segmenting urban space between metropolitan centres and surrounding rings, leading to socio-spatial segregation, now on metropolitan scale.

## OBJECTIVES, SCOPE, SOURCE AND METHODOLOGY

The aim of this study is to understand the role that centralization and suburbanization have played in the socio-spatial reconfiguration of five of Spain's largest cities: Madrid, Barcelona, Valencia, Seville and Bil-

bao. These cities were chosen because they are at the top of the Spanish urban hierarchy (Feria, 2013) and are the ones where the processes of social division at the metropolitan level associated with the real estate boom and functional reconversion have operated with the greatest force. We have chosen to analyse them together for two reasons: the first and essential reason is to obtain a larger sample size and, therefore, greater reliability of our models. The second is to obtain an overview of these phenomena in Spain's largest cities and not one limited by the local context of each city, which would be the case if we studied them separately.

To reach our objectives we take two courses of action: 1) we analyse the profiles of participants in each of the two residential movements, with the aim of identifying different social groups' preferences for the urban core or outer rings of the metropolitan area, and 2) we examine the individual determinants of both centralization and suburbanization movements to understand the factors that either attract or push individuals to or away from metropolitan areas' central cities. Our analysis of both movements is based on an approach to processes of metropolitan social reconfiguration already used by other authors (López-Gay and Recaño, 2008, 2009). Apart from the individual impact of each type of movement, there are combined effects from the existence of both, especially when they align (for example, if the young adult population suburbanizes and the older population centralizes, the effect on the age structure is much more accentuated).

To carry out these two aims we use different techniques. In the case of the first, a descriptive analysis the profiles of suburban and central city movers is enough, while for the second objective, we use binary logistic regression. The use of the latter to calculate the determinants of suburbanization and centralization allows us to operationalise these movements in a way that ap-

proximates the actual process of residential choice (ultimately, changing place of residence is a choice one either makes or does not make) and to analyse the individual effect that the variables considered have on the likelihood that a subject will choose to change residence or not. We constructed two regression models, one for analysing the choice to reside in urban centres (centralization), and the other for the choice to reside in outer rings (suburbanization). The two models have different sub-samples, as the first includes those that at the beginning of the period examined resided in the outer rings, and the second, those that resided in the city centre. To compare the results of two models based on different subsamples, we calculated the average marginal effects (dy/dx), estimates that are usually employed for this end (Williams, 2012).

Our data source is Spain's 2011 Population and Housing Census, which provides us with microdata that was used by Feria and Martínez (2016) to delimit Spain's metropolitan areas. Using their boundaries allows us to differentiate residential movements from migrations, which is particularly useful in working with metropolitan areas that include municipalities in different provinces (such as Madrid and Barcelona), as well as in distinguishing between municipalities that are central and those part of an outer ring. The latter allows us to identify the origins and destinations of residential movements and thus differentiate suburbanization and centralization movements. In addition, the census also includes a wide range of individual variables that allow us to extend our characterisation of the individuals involved in these residential movements beyond the basic demographic variables (sex and age) considered in other databases (such as the Spanish Residential Variation Statistics).

Regarding the dependent variables in the models, we have used two dummy variables constructed based on a census ques-

tion about residential mobility during the 2001-2011 period. We have used this question, covering a period further back in time (instead of one regarding mobility in the year prior to the census), because it reflects more established trends, especially when we consider that, due to the crisis, 2010 was a year with low mobility. The first variable captures the decision to centralize: moving from an outer ring toward the centre (value 1) versus the likelihood of having carried out one of the other possible alternatives: moving within or remaining sedentary in the surrounding metropolitan area (value 0). The second variable refers to the decision to suburbanise, to move from the centre toward the outer rings (value 1), versus the likelihood of having carried out one of the alternatives: moving within or remaining sedentary in the central city (value 0).

For the variables that refer to the characteristics of the individuals that carry out both movements, we have used all that the census permits and grouped them into five blocks:

- 1) Indicators related to the life course and basic demographic indicators: age, sex, marital status and household structure.
- 2) Social position: education level and employment and occupational status.
- 3) Lifestyles: number of domestic tasks carried out, ownership of second residency and place of work<sup>2</sup>.
- 4) Prior residential trajectory: place of birth.
- 5) Housing characteristics: tenure status (ownership or rental), size and age of housing<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> We are aware of the limitations of these variables; however, we think it makes sense to include them in this study due to the absence of other sources that we can use regarding these issues.

<sup>3</sup> The inclusion of this block allows us to explore the housing conditions to which both types of mobile individuals have access, which is an indicator of the quality of life they will enjoy after the movement.

Lastly, it must be noted that the sub-samples used exclude those under 16 years of age, for two reasons: first, because these individuals do not, in general, decide for themselves to change residence and, secondly, because they are not included in the variables that indicate social position.

## RESULTS

### Profiles of participants in suburbanization and centralization

Regarding the life course indicators, the similarity in the average age of individuals participating in suburbanization and centralization (Table 1) is surprising. There are two reasons for this: first, the data does not include those under 16 years of age, their inclusion would significantly lower the average age in the case

of suburbanization, as there are many families with children in this process. Secondly, centralization actually involves both older and younger persons than in the case of suburbanization, but the average age hides this fact. There is no single process of centralization, but rather different centralizing trends (Torrado, 2020). Regarding household structure and marital status, both indicate that suburbanization is a more family-based process, in contrast to centralization, which involves a higher presence of unmarried and divorced persons, as well as individuals living in non-traditional households. Central cities seem to be spaces for transitional stages, as well as refuges for a broad range of households that have broken with the nuclear family structure. This is in contrast with the outer rings that constitute a reproductive space which, to a much greater extent, attracts married persons and families with small children.

**TABLE 1.** Profiles of residential mobility: life courses (%)

	Suburbanization	Centralization	Differences
Age (mean)	39.7	39.1	-0.6
Sex			
Man	51	51	0
Woman	49	49	0
Marital status			
Single	36	44	7
Married	53	42	-11
Widowed	3	3	0
Separated or divorced	7	11	4
Type of household			
Single-person	10	14	4
Non-family	1	4	3
Single parent with young children	4	5	1
Single parent with grown children	2	3	1
Couple without children	22	23	1
Couple with young children	45	31	-14
Couple with grown children	3	3	0
Other families	12	16	4

Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

A look at the characteristics of the housing accessed in shifting residence (Table 2) reveals important differences between both movements. We find that those involved in suburbanization reside in much newer and larger housing stock. This is related to two phenomena: first, the different characteristics of the housing stock in centre cities and outer rings, and secondly, the characteristics of the households. In contrast to centralizers, suburbanisers moving to the outer rings, often with children, are able to find

larger living spaces that are better suited to their needs and preferences. Residential mobility is affected by so-called room stress. Another difference is the easy access in the outer rings to home ownership, especially through credit. Centralization again reveals the existence of certain internal differences within this population group, with a somewhat high proportion of fully owned homes along with a high percentage of renters, which seems to be linked to different life and residential trajectories.

**TABLE 2.** Profiles of residential mobility: characteristics of principal housing (%)

	Suburbanization	Centralization	Differences
Type of tenancy			
Fully paid ownership	13	17	4
Property under mortgage	69	47	-22
Rental	13	27	14
Ceded property	5	9	4
Size of housing			
Less than 76 sq m	28	52	25
76 to 89 sq m	26	25	-1
90 to 120 sq m	22	15	-7
More than 120 sq m	25	8	-17
Age of housing			
Before 1940	2	12	10
1940 to 1960	4	14	10
1961 to 1970	8	19	10
1971 to 1980	16	15	-1
1981 to 1990	9	6	-3
1991 to 2001	20	10	-10
After 2001	41	23	-17

Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

Regarding lifestyle indicators (Table 3), we find that suburbanization involves the dispersion of life spaces, including a clear separation between location of residence and work. This contrasts with centralization, which tends to reduce daily movements. There are no major differences in regards to second residencies and domestic tasks.

Regarding social class (Table 4), we also find interesting differences. We see a certain complementarity between both move-

ments, which seems to point toward the hypothesis of sociospatial polarisation between central cities and rings. Thus, we see a centralization in which professionals and individuals with university education are more prominent, suggesting a movement of a skilled middle class. In contrast, in suburbanization this class is less present. Workers and individuals with secondary education, to a greater extent, choose the metropolitan rings.



**TABLE 3.** Profiles of residential mobility: lifestyles (%)

	Suburbanization	Centralization	Differences
Average No. domestic tasks	0.9	0.8	-0.1
Have a second residency			
Yes	36	38	2
No	64	62	-2
Location of workplace			
Same municipality	14	41	27
Another municipality	47	21	-26
Outside the area	2	2	0
Various municipalities	5	5	0
At home	5	6	1
Neither studying or working	27	26	-1

Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

**TABLE 4.** Profiles of residential mobility: social position (%)

	Suburbanization	Centralization	Differences
Education level			
Primary or below	10	10	0
Compulsory secondary	19	20	0
Vocational or Upper secondary	33	30	-2
University	32	40	8
Occupation/activity			
Professionals	27	32	5
Administrators	20	20	0
Other service workers	11	12	2
Operators	11	10	-1
Business owners	7	7	0
Unemployed	1	1	0
Inactive	16	16	0
Other jobs	1	1	0

Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

As we can see, suburbanization and centralization reinforce the trend of a rising socioeconomic level among central city inhabitants and the peripheralisation of the working classes. However, this initial image is very affected by the class structure of the specific places of origin of the participants in residential flows. In addition,

it does not allow us to see the isolated effects of different variables, as many are, to some extent, correlated. As a result, it is necessary to take an additional step and analyse the determinants of these movements, in this way controlling for structural effects and isolating the contribution of individual variables.

## Determinants of suburbanization and centralization

The models (Table 5) reveal themselves to be solid overall, both in terms of their statistics of fit and the significance of the variables. The model for suburbanization fits slightly better, which strengthens the idea that centralization is a more internally diverse movement.

The age variable is significant in both models, but in opposite directions. Both types of residential mobility therefore feed the socio-demographic processes of ageing in centre cities, especially if we consider that those that suburbanise are more likely to be in phases of child-raising and household expansion.

In both movements there is a strong presence of divorced, separated and widowed persons, which is explained by the greater mobility of persons after the dissolution of their households. However, the marginal effects of these categories are much greater in the case of centralization (double for the case of widowed persons and triple in the case of those who are divorced and separated). Central cities are more attractive places for reconstructing lives after the breakdown of a household. Regarding being single, it is only significant and negatively correlated in the case of suburbanization: the rings are not very interesting for people who are single.

Regarding household structure, its effects (Graph 1) are related with marital status. Centralization is more likely in non-family households, other households and among couples without children. In contrast, the only tendency in suburbanization that stands out is households of childless couples. While living in a family context is shown, as would be expected, to be a limiting factor for both movements, it is much more so in the case of centralization, confirming the more familist character of the suburbanization process.

If we consider the three life course variables together, we obtain a view of the overall effect of these two forms of mobility on the structure of the urban population. On the one hand, older persons move to the centre, linked to changing household structures and to non-family households, but couples without children also have importance in these residential flows. On the other hand, younger adults, married couples and families in stages of household expansion move to the rings of metropolitan areas. From a demographic perspective, the overall effect is the rings are rejuvenated and central cities age.

The social consequences of residential mobility are even clearer. Education level operates in a linear manner in both movements (see Graph 2). The central cities concentrate the more educated population. The result is, to a certain extent, counterintuitive, as the central cities, which concentrate the majority of universities, do not see their graduates dispersing toward the rings but rather attract them. The combined effect boosts education levels in the central cities and reduces the education levels of the population in the metropolitan rings, although the relatively reduced volume of the population that participates in these changes each year limits our perception of this process.

Employment and occupational status (Graph 2) also follow a linear distribution, except for the group of employers. Although the position of businessman/woman tends to be related with the middle classes and upper middle classes in the collective imaginary, the reality of the productive fabric in Spain and the outsourcing of services means that the majority of the persons in this category are self-employed and owners of precarious small businesses, with conditions closer to those of workers than to heads of larger sized businesses. Overall, residential mobility between the rings and central cities leads to a concentration of professionals in the centres and the exit of workers to the suburbs.

**TABLE 5.** Models for explaining suburbanization and centralization in Spain's principal metropolitan areas

	Centralization		Suburbanization	
	dy/dx (%)	SE	dy/dx (%)	SE
Age	0.04***	0.0001	-0.01***	0.0000
Age-squared	0.00***	0.0000	0.00	0.0000
Sex (ref.=Woman)				
Man	0.16***	0.0002	0.04***	0.0001
Marital status (ref.=Married)				
Single	0.04	0.0003	-0.10***	0.0001
Widowed	0.41***	0.0006	0.23***	0.0002
Divorced/Separated	0.62***	0.0004	0.22***	0.0002
Household type (ref.=Single-person)				
Non-family	0.76***	0.0008	0.01	0.0004
Single parent with under-age children	-0.39***	0.0006	-0.32***	0.0002
Single parent with grown children	-0.23***	0.0006	-0.45***	0.0003
Couple without children	0.18***	0.0004	0.20***	0.0002
Couple with under-age children	-0.31***	0.0004	-0.14***	0.0002
Couple with grown children	-0.89***	0.0006	-0.48***	0.0002
Other families	0.27***	0.0004	-0.07***	0.0002
Education level (ref.=Primary or below)				
Secondary/Compulsory secondary	0.23***	0.0004	-0.07***	0.0002
Upper secondary/Vocational	0.59***	0.0004	-0.09***	0.0002
University	1.29***	0.0005	-0.24***	0.0002
Occupation/activity (ref.=Administrators)				
Professionals	0.18***	0.0003	-0.05***	0.0001
Other service workers	-0.07	0.0004	0.03*	0.0002
Operators	-0.49***	0.0004	0.06**	0.0002
Business owners	-0.14**	0.0005	0.03	0.0002
Unemployed	-0.59***	0.0011	-0.27***	0.0004
Inactive	-0.09*	0.0004	-0.22***	0.0002
Other occupations	0.16	0.0010	-0.09	0.0005
No. domestic tasks	-0.08***	0.0002	0.10***	0.0001
Have second residencies (ref.=No)				
Yes	0.23***	0.0002	-0.18***	0.0001
Location of workplace or place of study (ref.=Same municipality)				
Other municipality	-1.39***	0.0003	1.48***	0.0001
Outside the area	-0.92***	0.0008	0.83***	0.0003
Various municipalities	-0.74***	0.0006	0.94***	0.0002
At home	-0.56***	0.0005	0.68***	0.0002
Neither studying or working	-0.71***	0.0003	0.85***	0.0001
Tenancy (ref.=Property under mortgage)				
Fully paid property	-0.76***	0.0003	-0.85***	0.0001

**TABLE 5.** *Models for explaining suburbanization and centralization in Spain's principal metropolitan areas (Continuation)*

	Centralization		Suburbanization	
	dy/dx (%)	SE	dy/dx (%)	SE
Rental	0.66***	0.0003	-0.27***	0.0001
Ceded and other forms	0.26***	0.0004	-0.37***	0.0002
Place of birth (ref.=Central city)				
Metropolitan ring	-1.21***	0.0003	0.11***	0.0002
Other city	-0.57***	0.0005	-0.46***	0.0002
Other ring	-1.51***	0.0011	-0.15***	0.0003
Outside of metropolitan area	-0.74***	0.0004	-0.16***	0.0001
Foreigner	0.12**	0.0004	0.36***	0.0002
Residency size (ref.=Less than 75 m <sup>2</sup> )				
76 to 90 m <sup>2</sup>	-0.42***	0.0003	0.12***	0.0001
91 to 120 m <sup>2</sup>	-0.71***	0.0003	0.31***	0.0001
More than 120 m <sup>2</sup>	-1.31***	0.0004	0.83***	0.0001
Age of housing (ref.=Before 1940)				
1940 to 1960	-0.34***	0.0005	0.18***	0.0003
1961 to 1970	-0.92***	0.0004	0.44***	0.0003
1971 to 1980	-1.65***	0.0004	0.82***	0.0003
1981 to 1990	-1.76***	0.0005	0.89***	0.0003
1991 to 2001	-1.86***	0.0005	1.15***	0.0003
After 2001	-1.13***	0.0004	1.43***	0.0003
N		505.613		401.128
Sig		0.000		0.000
Log-Lik empty model		-907.388		-1.837.000
Log-Lik full model		-705.601		-1.224.000
Pseudo R <sup>2</sup>		0.220		0.330

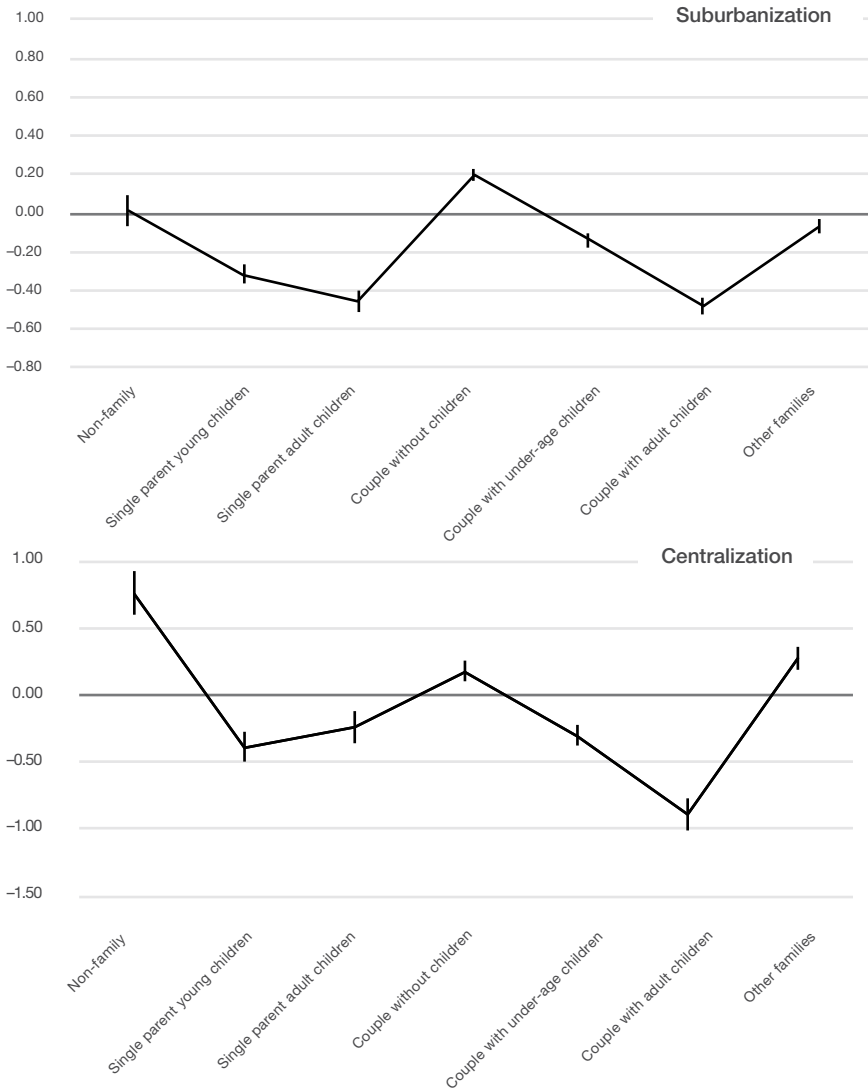
Note: \*\*\*p-valor<0.001; \*\*p-valor<0.01; \*p-valor<0.05.

Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

The central cities of the Madrid, Barcelona, Valencia, Seville and Bilbao metropolitan areas attract (and retain, given the negative likelihood of movement toward the metropolitan rings) the skilled middle-classes and push working class sectors. However, it is necessary to qualify this statement. Although these relationships can be clearly seen in the graphs showing marginal effects, it must be taken into account that the graphs are not on the same scale (see the values on the y

axis). In fact, if we return to the effects of the models (Table 5) we see how, although the effects of these variables are very strong in terms of centralization, that is not the case for suburbanization, where we find their effects, although significant, are much lower. This suggests that, although social class is a very important factor, its impact is not as great in suburbanization, suggesting the latter movement has a less exclusive social character.

**GRAPH 1.** Marginal effects on the probability of suburbanization and centralization based on household structure (%)



Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

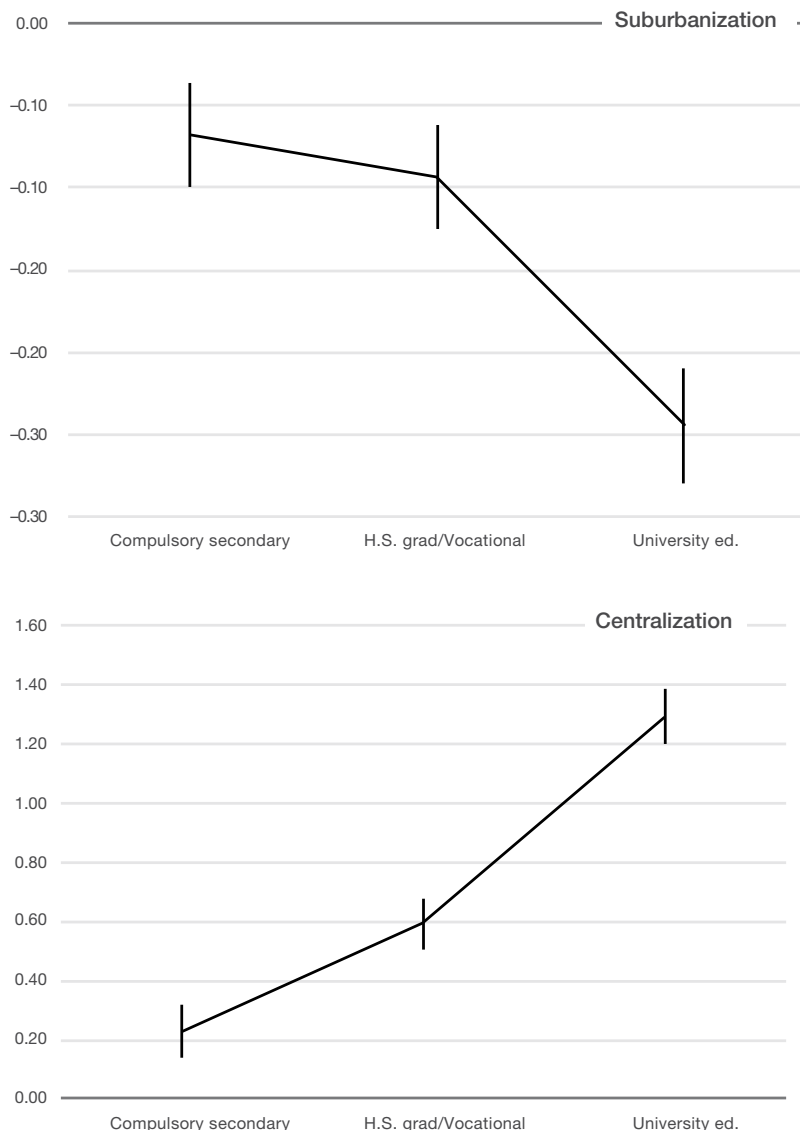
The models also suggest two clearly differentiated lifestyles linked to residential mobility. Centralization is associated with a lifestyle based on residential and workplace proximity, while the suburban lifestyle is characterised by a growing fragmentation of the spaces of daily life. However, these differ-

ences in lifestyles should not be interpreted in an isolated manner, as they fit well with what we have seen regarding the life course and class position. It is more typical of individuals in transitional stages of the life course and of the middle-class to focus more on leisure and work, and to integrate the different

spaces of daily social interaction. Suburbanization, which is more family-based, privileges the type and size of housing, even at the cost of necessitating more daily movements. The rest of the variables included in the model

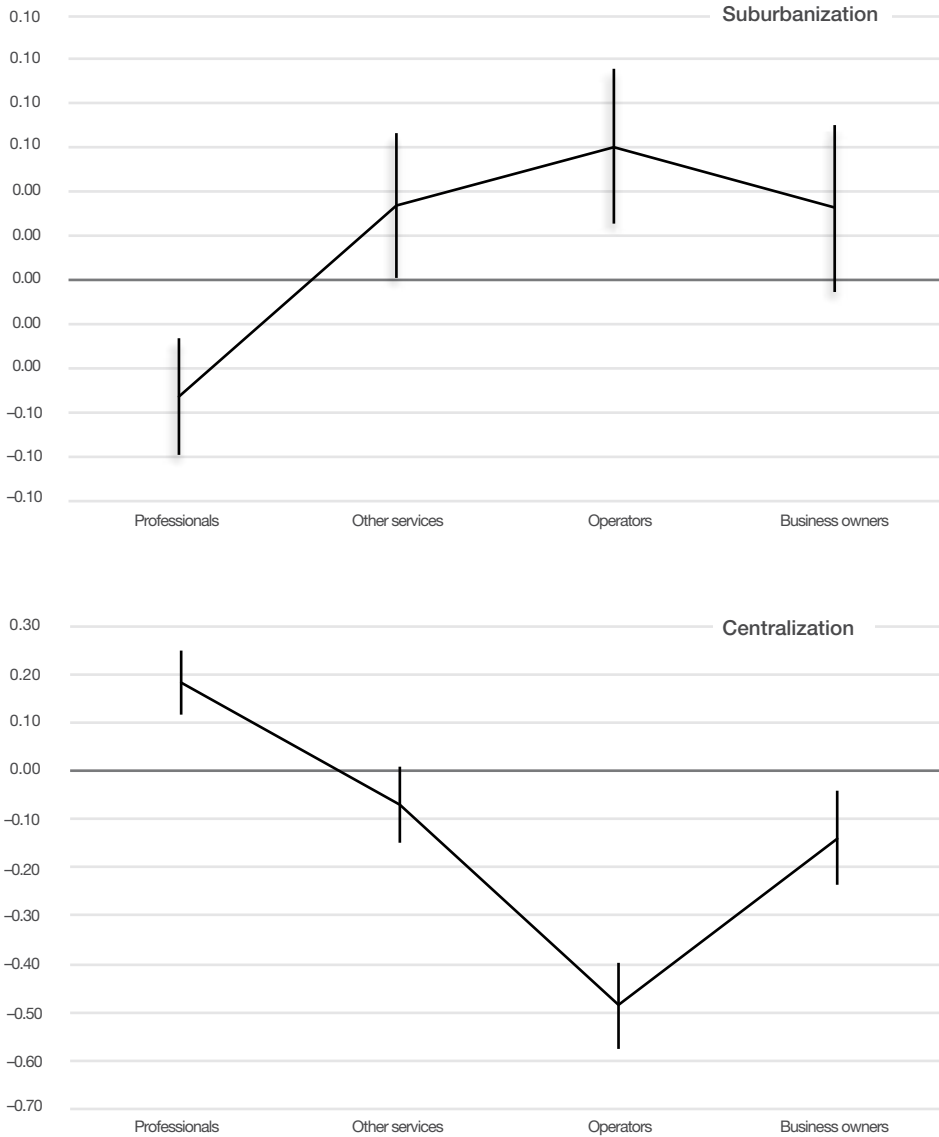
(availability of a second residence and the number of household tasks carried out) are less easy to interpret and, as we have seen in the descriptive part of this text, appear to have much less of an overall effect.

**GRAPH 2.** Marginal effects on the probability of suburbanization and centralization based on education level (%)



Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

**GRAPH 3.** Marginal effects on the probability of suburbanization and centralization based on employment and occupational status (for main categories) (%)



Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

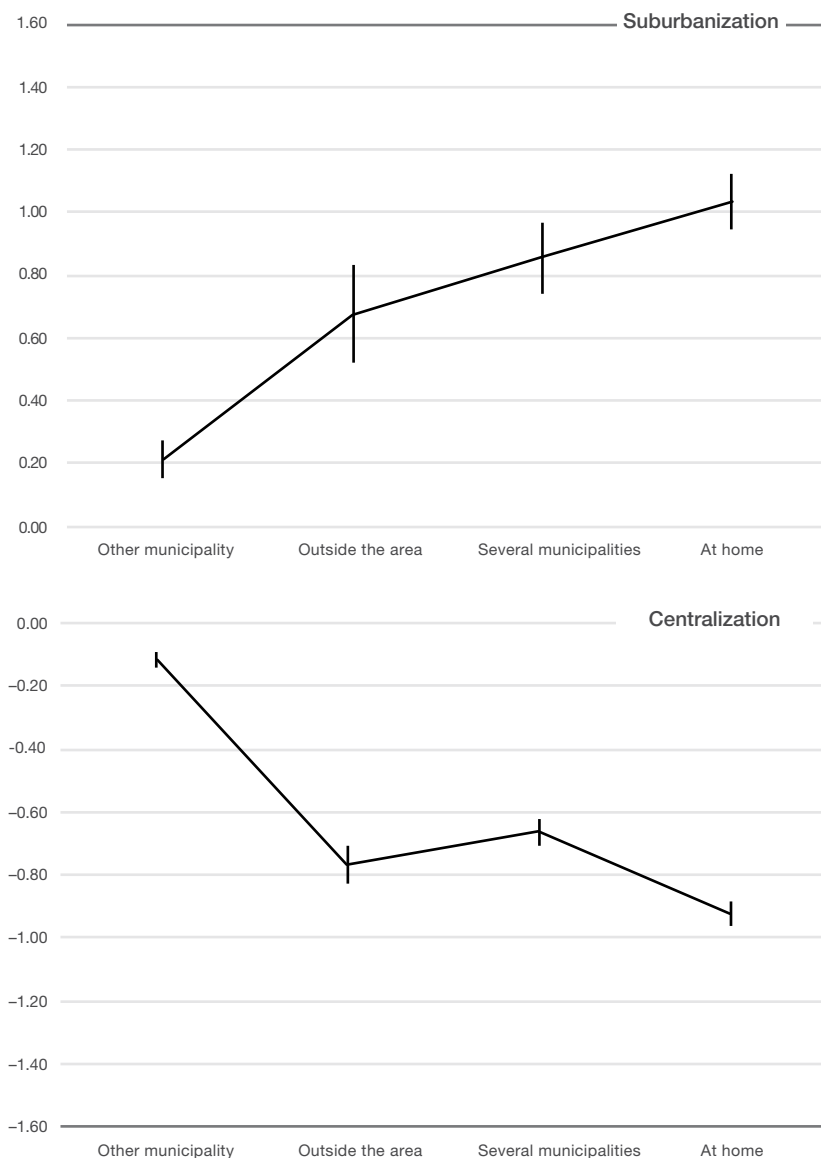
We have not included a specific analysis of prior residential trajectory because it does not have contrary effects on suburbanization and centralization, as do other variables. However, it is important to connect it with the broader contexts of residential experi-

ence and migrations, as both suburbanization and centralization movements seem to be closely linked to two types of prior trajectories. On one hand, there are movements of return by prior residents, and on the other, the mobility of foreigners. Although the link

of centralization with the return of prior residents is an established thesis in the literature, the importance of these trajectories in suburbanization is a new finding that would be interesting to explore further. Perhaps the most appropriate approach would be qualitative research to explore the impor-

tance of having grown up in a certain type of urban space and its relation to a conception of an ideal space for future phases of life. For their part, the greater likelihood of foreigners participating in both movements reflects a general pattern of greater mobility among this population group.

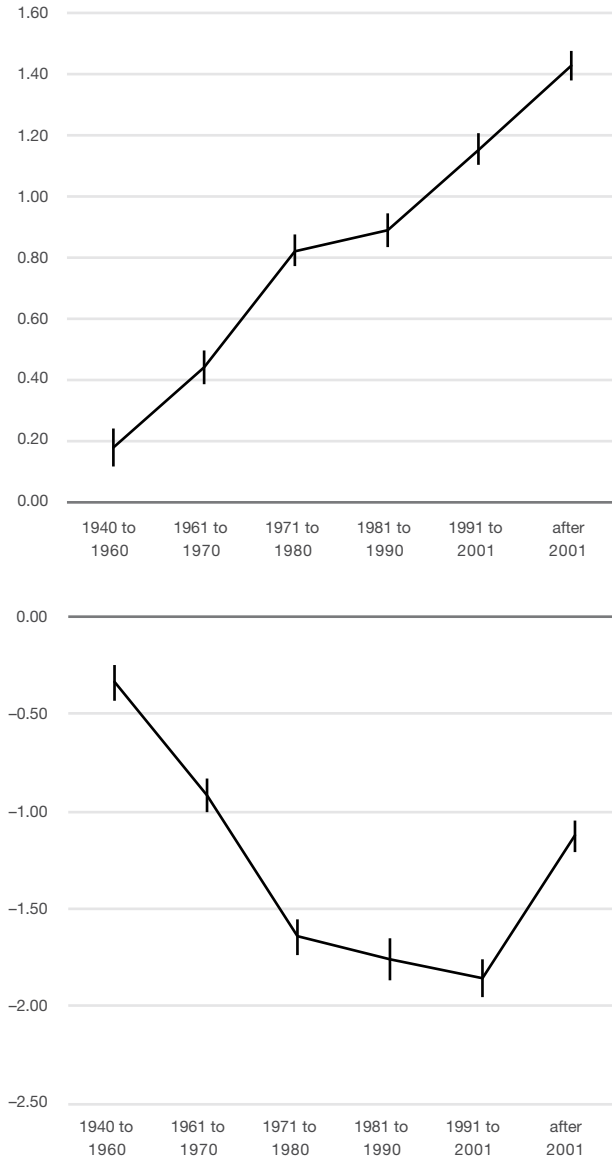
**GRAPH 4.** Marginal effects on the probability of suburbanization and centralization based on place of work (%)



Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.



**GRAPH 5.** Marginal effects on the probability of suburbanization and centralization based on housing age (%)



Source: By authors based on the 2011 Population and Housing Census.

Lastly, we have variables referring to housing stock: type of tenancy, age and size. Suburbanization as a movement is associated with access to property, mainly through credit in the form of mortgages, as well as with the search for more spacious

and new housing. Centralization is more diverse, and includes an important proportion of rental housing and the search for smaller and older housing. These patterns are related to the differences in the housing stock in central cities and metropolitan rings,

but also reflect individual conditioning and preferences. In the case of suburbanization, the importance of family life and parenting projects encourage the search for residential stability and longterm investment in housing. In terms of centralization, the more transitory nature of certain periods of the life course are related to the preference for renting, and access to smaller housing is explained by the characteristics of these households, usually smaller and less conventional. In addition, the general preference that centralisers seem to have for older housing (built prior to 1940) does not seem to be explained by the characteristics of the housing stock in central cities, as this segment of the stock barely accounts for 6.5% of housing in the cities analysed. Therefore, it is probably a result of the preferences of individuals who move to central cities for older housing located, in general, in or around historic city centres and with a certain architectural value. As a result, if we consider this tendency to live in historic buildings, with their elevated social profile, it seems clear that centralization is a movement closely linked, at least in the five metropolitan areas analysed, to processes of gentrification. It should also be mentioned, however, that in addition to housing in buildings of historical value, there are also centralizing flows that seek newer housing, thus, in the cases studied, gentrification coexists with processes of urban regeneration and the occupation of previously industrial or vacant urban spaces.

## **CONCLUSIONS: TOWARD A DUAL CITY?**

The joint and systematic analysis of the characteristics and determinants of suburbanization and centralization movements in Spain's largest metropolitan areas in a period of both economic expansion and crisis, has led us to two essential and closely related findings.

First is the usefulness of contrasting these two main residential dynamics that mark metropolitan development as they have often been examined independently. Both the centralization of the skilled middle classes and the suburbanization of working class sectors that our results reveal have been considered by a part of the literature as positive trends (Lees, 2008). This is because, on the one hand, they foster social coexistence among different social groups and the revaluation of stigmatised spaces (an objective frequently labelled as "social mix" in the Anglo-Saxon literature); on the other, because they reflect the rising social mobility of workers and their access to middle-class patterns of consumption. However, the overall effect of both tendencies, in parallel with other social forces, contributes to the shaping of a divided urban space: metropolitan areas of increasingly exclusive central cities and rings that serve as refuge for their former working class inhabitants. Given that the centres are also the location of the best jobs and the best educational opportunities and that distance continues being an important factor limiting access, residential mobility raises important challenges in urban planning and management if we want to avoid new problems resulting from the peripheralisation of poverty. The increasing deterioration and systematic lack of investment in metropolitan public transport at a time when its users are increasingly poorer is no coincidence.

Secondly, we think that we can learn certain lessons regarding the recent past and suggest certain future trends based on our findings. The housing and urban regeneration policies applied during the real estate boom, which covered the majority of the period analysed, generated a deregulated process of residential mobility. The absence of social housing policy, along with the real estate crisis, resulted in a substantial increase in urban social segregation in Spain's main cities (Sorando and Leal, 2019). Based on our

results, this segregation has begun to manifest on the metropolitan scale. The rise in housing prices in the central cities, fuelled by processes of urban regeneration and gentrification, along with the large supply of housing available in the suburbs, have resulted in contrasting dynamics of a centralization of wealth and a suburbanization of poverty. Although these dynamics were still just incipient in the period we have examined, currently Spain's main cities are located within a similar framework as the world's major cities in terms of urban social problems (Cook, 2010; Hochstenbach and Musterd, 2018). The continuance of housing policies that fed the real estate boom (Leal and Martínez, 2016), the deepening of gentrification processes (Janoschka, 2018), along with new processes of touristification that affect central cities (Sequera, 2013), seem to suggest that, far from slowing down, these trends shaping a dual city could speed up in the future. Lastly, the forgotten medium-sized and small cities should be mentioned. While the largest cities are now immersed in seemingly irresolvable processes of dualisation and segregation, it may not be too late to succeed in shaping more socially just and integrated cities among those of smaller sizes.

## BIBLIOGRAPHY

- Alberich, Joan (2010). "La metropolitanització del territori català: una anàlisi a partir dels espais de vida de la població". *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 69: 39-65.
- Antolín, Enrique; Fernández-Sobrado, José M. and Lorente-Bilbao, Eneko (2010). "Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 42(163): 67-81.
- Cadwallader, Martin T. (1992). *Migration and Residential Mobility: Macro and Micro Approaches*. Wisconsin: Wisconsin University Press.
- Cheshire, Paul (1995). "A New Phase of Urban Development in Western Europe? The Evidence for the 1980s". *Urban Studies*, 32(7): 1045-1063. doi: 10.1080/02700420989550012564
- Contreras, Yasna (2012). *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes*. Dureau, Françoise and Mattos, Carlos de (dirs.), Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. [Doctoral Thesis].
- Cooke, Thomas J. (2010). "Residential Mobility of the Poor and the Growth of Poverty in Inner-Ring Suburbs". *Urban Geography*, 31(2): 179-193. doi: 10.2747/0272-3638.31.2.179
- Díaz-Orueta, Fernando (2012). "Periferias urbanas y reconfiguración de las políticas urbanas en España". *Gestión y Política Pública*, 21: 41-81.
- Díaz-Parra, Ibán (2009). "Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana and San Bernardo (2000-2006)". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 13(304).
- Donat, Carles (2010). "La incidencia de las dinámicas demográficas en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 174: 1-18.
- Duhau, Emilio (2003). "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial". *Papeles de Población*, 9(36): 161-210.
- Feria, José M. (2010). "La movilidad residencial y los procesos de urbanización metropolitanos en España". In: Feria, J. M. and Albertos, J. M. (coords.). *La ciudad metropolitana en España: procesos urbanos en los inicios del siglo XXI*. Madrid: Thompson-Routers.
- Feria, José M. (2013). "Towards a Taxonomy of Spanish Metropolitan Areas". *Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles*, 63: 349-378. doi: 10.21138/BAGE.1618
- Feria, José M. and Martínez, L. (2016). "La definición y delimitación del sistema metropolitano español. Permanencias y cambios entre 2001 y 2011". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 48(187): 9-24.
- Fernández, Miquel (2014). *Matar al chino. Entre la revolución urbanística y el asedio urbano en el barrio del Raval de Barcelona*. Barcelona: Virus.
- Fishman, Robert (1987). *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. New York: Blackwell.
- García-Pérez, Eva (2014). "Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis". *Revista de Geografía Norte Grande*, 91: 71-91. doi: 10.4067/S0718-34022014000200005

- Glaeser, Edward L. and Gottlieb, Joshua D. (2006). "Urban Resurgence and the Consumer City". *Urban Studies*, 43(8): 1275-1299. doi: 10.1080%2F00420980600775683
- Górgolas, Pedro (2019). "La burbuja inmobiliaria de la 'década prodigiosa' en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción". *EURE*, 45(136): 163-182.
- Hochstenbach, Cody and Musterd, Sako (2018). "Gentrification and the Suburbanization of Poverty: Changing Urban Geographies through Boom and Bust Periods". *Urban Geography*, 39(1): 26-53. doi: 10.1080/02723638.2016.1276718
- Janoschka, Michael (2018). "Gentrificación en España reloaded". *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 60: 24-33.
- Leal, Jesús (2002). "Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades". *Revista Española de Sociología*, 2: 61-75.
- Leal, Jesús and Martínez del Olmo, Almudena (2016). "Tendencias recientes de la política de vivienda en España". *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1): 15-41. doi: 10.5209/CR-LA.54982
- Lees, Loretta (2008). "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?". *Urban Studies*, 45(12): 2449-2470. doi: 10.1177%2F0042098008097099
- López-Gay, Antonio (2014). "Population Growth and Re-Urbanization in Spanish Inner Cities: The role of Internal Migration and Residential Mobility". *Revue Quetelet/Quetelet Journal*, 1(2): 67-92. doi: 10.14428/rqj2013.01.02.03
- López-Gay, Antonio (2017). "Hacia un patrón territorial complejo de la movilidad residencial. El caso de la Región Metropolitana de Barcelona". *Papers, Revista de Sociología*, 102(4): 793-823. doi: 10.5565/rev/papers.2420
- López-Gay, Antonio and Recaño, Joaquín (2008). "La renovación sociodemográfica de un centro urbano maduro: perfiles migratorios y filtros residenciales en la ciudad de Barcelona". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(126).
- López-Gay, Antonio and Recaño, Joaquín (2009). "The Role of Central Cities in Urban Socio-Demographic Changes in Southern Europe: An Analysis of Individuals Moving into, out and within Inner Cities in Spain". *Papers de Demografia*, 357: 1-39.
- Michielin, Francesca and Mulder, Clara H. (2008). "Family Events and the Residential Mobility of Couples". *Environment and Planning A*, 40(11): 2770-2790. doi: 10.1068/a39374
- Mieszkowski, Peter and Mills, Edwin S. (1993). "The Causes of Metropolitan Suburbanization". *The Journal of Economic Perspectives*, 7(3): 135-147.
- Módenes, Juan A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Cabré, Anna (dir.), Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona. [Doctoral Thesis].
- Módenes, Juan A. (2007). "Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España". In: Feria, J. M. (ed.). *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas*. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces, pp.15-32.
- Nel-lo, Oriol (2004). "¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? las grandes ciudades españolas en el umbral del S. XXI". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 141-142: 523-542.
- Nelson, Kathryn P. and Edwards, John G. (1993). "Intra-Urban Mobility and Location Choice in the 1980s". In: Kingsley, G. T. and Turner, M. A. (eds.). *Housing Markets and Residential Mobility*. Washington D. C.: Urban Institute Press.
- Pablos, Juan C. de and Sánchez-Tovar, Ligia (2003). "Estilos de vida y revitalización del espacio urbano". *Papers, Revista de Sociología*, 71: 11-31. doi: 10.5565/rev/papers/v71n0.1148
- Palomares-Linares, Isabel (2017). *Movilidad residencial y sedentarismo en contextos urbanos*. Gas-tón Boyer, Pedro and Susino Arbucias, Joaquín (dirs.), Granada: Universidad de Granada. [Doctoral Thesis].
- Palomares-Linares, Isabel; Feria, José M. and Susino, Joaquín (2017). "Medida y evolución de la movilidad residencial en las áreas metropolitanas españolas". *Papers, Revista de Sociología*, 102(4): 545-574. doi: 10.5565/rev/papers.2412
- Porcel López, Sergio; Navarro-Varas, Lara; Antón-Alonso, Fernando and Cruz, Irene (2018). "La suburbanización de la pobreza con a efecto metropolitano de la gentrificación: el caso de Barcelona". *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, 60: 94-113.
- Pujadas, Isabel; Bayona, Jordi and Gil-Alonso, Fernando (2012). "Las grandes metrópolis españolas en la encrucijada. Crecimiento, migración y suburbanización en la última década". *Contexto*, 7(6): 11-32.
- Pujadas, Isabel; López-Villanueva, Cristina and Bayona, Jordi (2016). "Residential Mobility in

- the Barcelona Metropolitan Region during the Present Economic Crisis". *Portuguese Journal of Social Science*, 15(1): 91-110. doi: 10.1386/pjss.15.1.91\_1
- Rodríguez-Medela, Juan and Salguero-Montaño, Óscar (2012). *Transformación urbana y conflictividad social. La construcción de la Marca Granada 2013-2015*. Granada: Biblioteca Social Hermanos Quero y Grupo de Estudios Antropológicos La Corrala.
- Sarasa, Sebastian; Porcel, Sergio; Navarro, Lara and Thiers, Jenniffer (2018). "Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual?". *EURE*, 44(131): 29-52.
- Schnell, Izhak and Gracier, Iris (1993). "Causes of Immigration to Tel Aviv Inner City". *Urban Studies*, 30(7): 1187-1207. doi: 10.1080/00420989320081121
- Sequera, Jorge (2013). *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid*. Domínguez Sánchez-Pinilla, Mario (dir.), Madrid: Universidad Complutense de Madrid. [Doctoral Thesis].
- Sorando, Daniel and Leal, Jesús (2019). "Distances and inequalities: the decline of the social mix in Barcelona and Madrid". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 167: 125-148. doi: 10.5477/cis/reis.167.125
- Susino, Joaquín (2003). *Movilidad residencial: procesos demográficos, estrategias familiares y estructura social*. Iglesias de Ussel, Julio and Ordís, Julio (dirs.), Granada: Universidad de Granada. [Doctoral Thesis].
- Susino, Joaquín and Duque-Calvache, Ricardo (2012). "Veinte años de suburbanización en España, 1981-2001: el perfil de sus protagonistas". *Documents D'Anàlisi Geogràfica*, 59(2): 265-290. doi: 10.5565/rev/dag.31
- Torrado, José M. (2018). "¿Seleccionan las ciudades a su población? Tendencias de selectividad residencial en las cabeceras metropolitanas andaluzas". *Cuadernos Geográficos*, 57(2): 1-26. doi: 10.30827/cuadgeo.v57i2.5935
- Torrado, José M. (2020). *Fujos espaciales y dinámicas residenciales de centralización en las áreas metropolitanas españolas*. Susino Arbuñacia, Joaquín and Duque-Calvache, Ricardo (dirs.), Granada: Universidad de Granada. [Doctoral Thesis].
- Ullán de la Rosa, Francisco J. (2014). *Sociología urbana: De Marx y Engels a los teóricos posmodernos*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Williams, Richard (2012). "Using the Margins Command to Estimate and Interpret Adjusted Predictions and Marginal Effects". *The Stata Journal*, 12(2): 308-331. doi: 10.1177%2F1536867X1201200209

**RECEPTION:** May 8, 2020

**REVIEW:** July 28, 2020

**ACCEPTANCE:** October 26, 2020