

CONCENTRACIÓN DE INMIGRANTES Y MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE BARCELONA.⁸⁶

ARENDS M., Lenimar N.⁸⁷

GARCÍA-ALMIRALL, Pilar.⁸⁸

Palabras Clave: inmigración, mercado inmobiliario, calidad de vivienda

Key words: immigration, housing market, housing quality.

Resumen

Diferentes autores mantienen que el sistema de precio de suelo y vivienda existente es un factor que perpetúa la segregación residencial y la desigualdad, situación que se agrava cuando se refiere a algunos grupos de inmigrantes que terminan alojándose en espacios degradados con características por debajo de las mínimas legales de habitabilidad (CORTÉS, 2000; MUSTERD, 2003).

Se parte de la hipótesis que la población inmigrante del municipio de Barcelona, se ubica principalmente en esas zonas de menor calidad de vivienda y, que estas zonas de concentración de inmigrantes y menor calidad coinciden con las viviendas de menor precio. Se construyó el Índice de Calidad (iQviv) y el Índice de Características (iCviv) de viviendas. Observando su relación con el Índice de Concentración de Inmigrantes y la evolución del valor de la vivienda 2004-2010 en Barcelona se constató que no siempre las zonas con menor índice de calidad de vivienda y donde se concentran los inmigrantes coincide con las que presentan los precios inmobiliarios más bajos.

El mercado inmobiliario es un factor determinante de la estructura socio-espacial de la ciudad, a través del cual se puede modificar el modelo de ciudad que se desea alcanzar respecto a la concentración de colectivos y segregación social. La *estrategia residencial* gubernamental (localización, régimen de tenencias, diversidad de usos) debe orientar las ciudades hacia la mixtura socio-espacial, la convivencia y el desarrollo social. Y tener mayor incidencia sobre el

⁸⁶ Este trabajo se enmarca dentro de la línea de investigación desarrollada en el Centro de Investigación de Política de Suelo y Valoraciones (CPSV) de la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC) sobre Inmigración, Vivienda y Ciudad en la que se han desarrollado distintos proyectos competitivos (MEC, 2005-2008; MICINN 2009 y 2011; MICINN, 2012-2014) dirigidos por Pilar García-Almirall. Se da especial agradecimiento a Montserrat Moix, por su amplia asesoría en el desarrollo metodológico para llevar a cabo esta investigación.

⁸⁷ Lenimar N., Arends M.: Centro de Política del Suelo y Valoraciones. Departamento de Construcciones Arquitectónicas I, Universidad Politécnica de Catalunya, Av. Diagonal 649, 4º planta, 08028, Barcelona, España. Email de contacto: lenimar.arends@upc.edu

⁸⁸ Pilar García-Almirall: Centro de Política del Suelo y Valoraciones. Departamento de Construcciones Arquitectónicas I, Universidad Politécnica de Catalunya, Av. Diagonal 649, 4º planta, 08028, Barcelona, España. Email de contacto: pilar.garcia-almirall@upc.edu

mercado residencial a fin de evitar una sobrevaloración de la vivienda y especulación de la misma aprovechándose de la necesidad y posibilidades de acceso a la vivienda reducidas de la población más desfavorecida.

Abstract

Different authors have linked the existing land and housing price system as a factor that perpetuates residential segregation and inequality, this situation is exacerbated when it comes to some immigrant groups that end in degraded areas with characteristics below the minimum legal for habitability (CORTÉS, 2000; MUSTERD, 2003).

The hypothesis is that immigrant population of Barcelona city is located primarily in those areas of lower quality housing and that this immigrants concentration areas with lower quality housing index matches with the lower housing prices. On this research it was made the Housing Quality Index (iQviv), and the Housing Characteristics Index (iCviv), and it was observed their correlation with the Immigrant Concentration Index (ICI) and the evolution of the Housing Value from 2004-2010, in Barcelona. Observing that the areas with lower housing quality index and where immigrants are concentrated not always matches with the areas that have the lower real estate prices.

The housing market is a determinant factor of the social-spatial structure of the city, through which it can be changed the city model to be achieved related with concentration of groups and social segregation. The government *residential strategy* (in terms of location, tenure arrangements, diversity of uses) should guide the city towards socio-spatial mix, coexistence, and social development of the population. Also it should have a greater impact on the residential market in order to avoid housing speculation and overvaluation, instead of taking advantage of the immigrant population needs, and therefore reducing their possibilities of housing access to.

1. Introducción y metodología

La mayoría de la población inmigrante se ubica en viviendas con alquiler de precios medios y bajos, en especial cuando se refiere a la primera vivienda que ocupan, donde gran parte de los casos comparten piso o subarriendan una habitación (LEAL, 2007). El estudio sobre las trayectorias residenciales de los inmigrantes (FRIZZERA & GARCIA-ALMIRALL, 2008) sintetiza las etapas del recorrido de un inmigrante extracomunitario en el camino hacia la satisfacción con su situación residencial: el aterrizaje, la llegada, el asentamiento y la estabilización. Plantean que en la etapa de estabilización la adquisición de vivienda es una vía más de integración y que en la actual perspectiva se ha puesto en evidencia que esa trayectoria residencial a menudo ha constituido una trampa para aquellas familias que adquirieron vivienda en momentos con precios elevados, que en referencia a los inmigrantes en algunos casos se pagó muy caro una aparente integración.

En este nuevo proyecto se analizó la evolución de los precios de la vivienda en relación a la calidad constructiva de las mismas, especialmente en las zonas de concentración de inmigrantes en la ciudad de Barcelona. Ha sido de gran dificultad contar con una base de datos

amplia del mercado de vivienda en régimen de alquiler y su calidad constructiva, por lo que los análisis estadísticos de mercado y características de vivienda en las zonas de concentración de inmigrantes elaborados para este proyecto fueron realizados a partir de una extensa base de datos de tasaciones de compra-venta del Área Metropolitana de Barcelona (2004-2010).

Esta base de datos consta de información proporcionada por diversas sociedades de tasadores como IBERTASA, CATSA, EUROTASA, contando así con una muestra que oscila entre 2.000 y 12.000 tasaciones por año en el Área Metropolitana de Barcelona y entre 2.000 y 5.000 tasaciones por año en el ámbito de la ciudad de Barcelona. Cada muestra cuenta con información de *Valoración*: valor de vivienda por metro cuadrado (Vm²), valor de suelo, valor total de venta de la vivienda; *Características de la vivienda*: superficie, año de construcción, número de baños, número de dormitorios, presencia de ascensores y calefacción; *Calidad de la vivienda (acabados)*: Calidad de cocina, baños y carpintería. Así como la localización de cada una de estas viviendas tasadas, permitiendo realizar un estudio del mercado de vivienda de Barcelona a distintas escalas, desde el ámbito del Área Metropolitana de Barcelona (AMB) hasta una escala micro a nivel de sección censal.

La segunda base de datos utilizada para el análisis de las Zonas de Concentración de Inmigrantes (ZCI) se refiere al Índice de Concentración de Inmigrantes (ICI) 2001 y 2007 elaborado en el proyecto de investigación "Inmigración y espacio socio-residencial en la Región Metropolitana de Barcelona", financiado por el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte de España.⁸⁹ Con el ICI se identifican las zonas en las que un determinado grupo poblacional se encuentra sobre-representado en relación al resto de la ciudad. Lo clasifican en:

- *Zonas de sobre-representación*: el porcentaje de la población extracomunitaria representa un valor superior a la media de toda la ciudad más una desviación estándar.
- *Zonas de sobre-representación aguda*: el porcentaje de la población extracomunitaria de la zona representa un valor superior a la media de toda la ciudad más dos desviaciones estándar. (GARCÍA-ALMIRALL & FULLAONDO, et al.,2008)

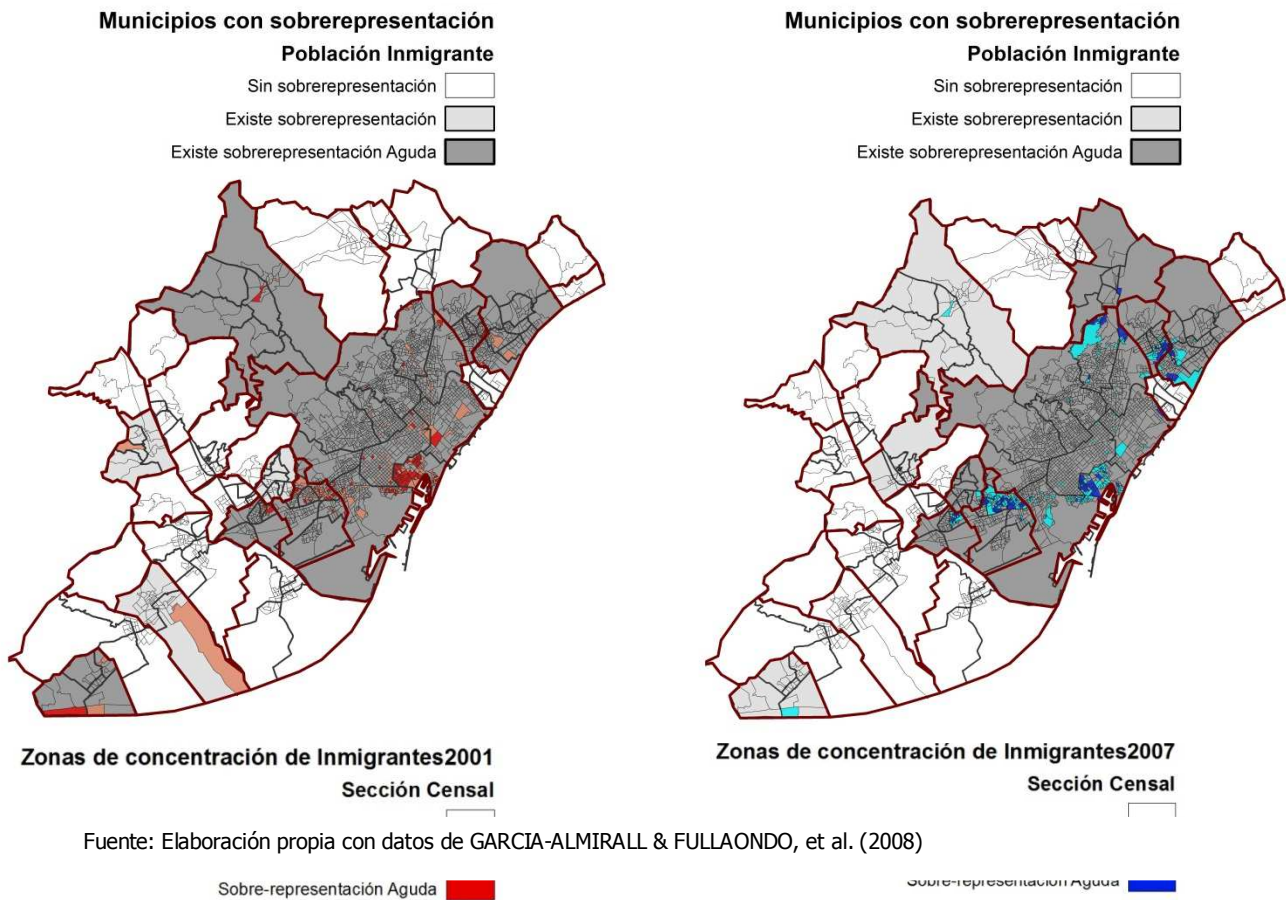
Con las diferentes bases de datos se realizó el estudio general del mercado de vivienda y la concentración de población extracomunitaria en el Área Metropolitana de Barcelona, conociendo así el comportamiento general de éste ámbito a nivel municipal. Posteriormente se seleccionó el municipio de Barcelona para un análisis más detallado a nivel de distrito.

2. Área Metropolitana de Barcelona (AMB)

En general, la concentración aguda de inmigrantes se mantiene del 2001 al 2007 tanto en el municipio de Barcelona como en aquellos que lo rodean (Hospitalet de Llobregat, Cornellà, Santa Coloma de Gramenet y Badalona). Por otro lado los municipios de Castelldefels, Sant Cugat del Vallès, Villadecans y San Vicenç experimentan una disminución de la concentración, apreciándose una cierta difusión hacia otros municipios. Sant Feliu de Llobregat, Esplugues de Llobregat y Montcada i Reixac que presentan un aumento de concentración de inmigrantes del año 2001 al 2007 (Fig.1)

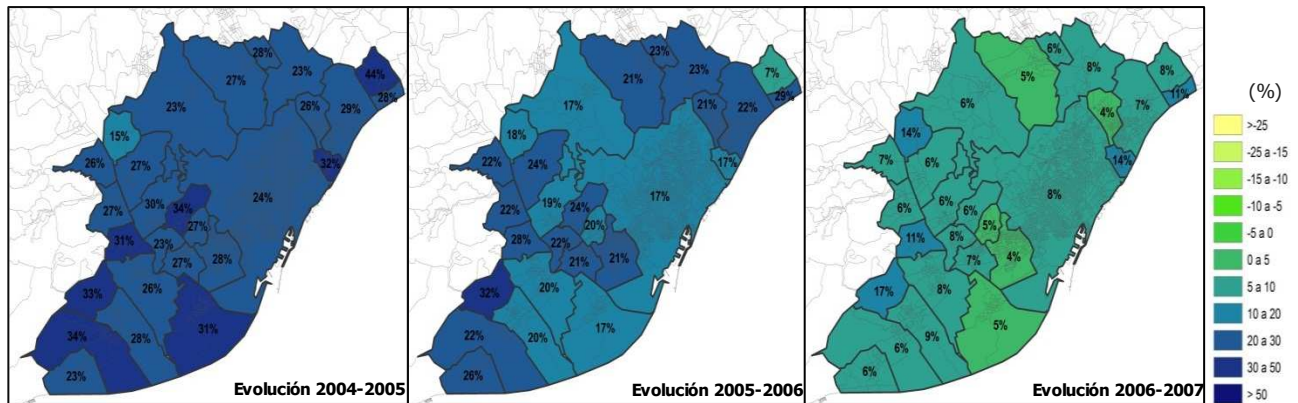
⁸⁹ GARCÍA-ALMIRALL & FULLAONDO & FRIZZERA (2008)

Fig. 1. Municipios con sobre-representación de extracomunitarios 2001 y 2007. AMB.



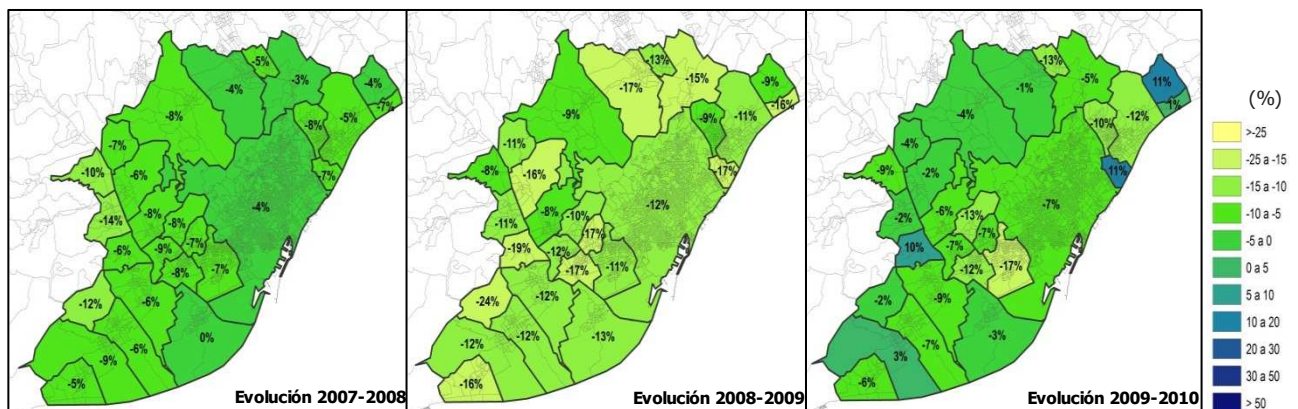
ecio de la vivienda (Fig. 2 y 3), denotan un incremento entre el año 2004 al 2007, siendo el 2007 el punto con los precios más altos, y el 2006 fecha cumbre en la dinámica de compra-venta (Fig.4), para luego iniciar la caída de precios, consecuencia de la crisis ocasionada en España por la burbuja inmobiliaria. Este descenso en los precios de la vivienda a partir del año 2007 ocurre de una manera gradual, mientras que el descenso del mercado inmobiliario de compra-venta sufre una caída vertiginosa (Fig.4). Por esta razón se toma las zonas de concentración de población inmigrante del año 2007, como muestra base para entender como ha sido la evolución de la vivienda de estas zonas específicas en el municipio de Barcelona, respecto a precios, caracterización, calidad y mercado de compra-venta.

Fig. 2. Evolución del valor medio de vivienda (m2) bi-anual. 2004-2007(%). Municipios del AMB.



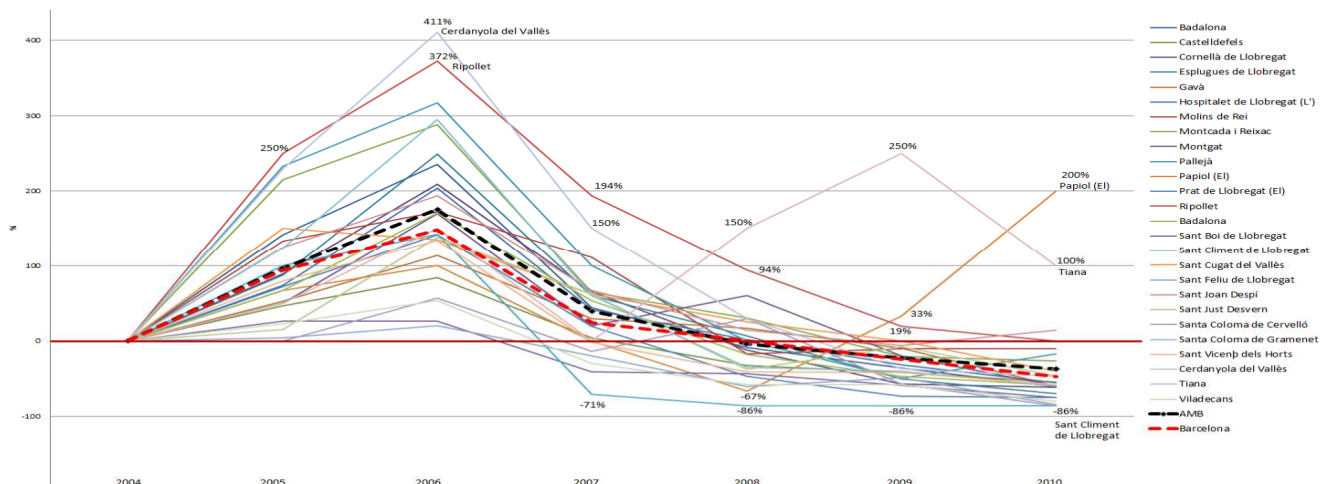
Fuente: Elaboracion propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010.

Fig. 3. Evolución del valor medio de vivienda (m2) bi-anual. 2007-2010(%). Municipios del AMB.



Fuente: Elaboracion propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010.

Fig. 4. Tasa evolución de la media de Tasaciones realizadas en relación al 2004. Municipios AMB



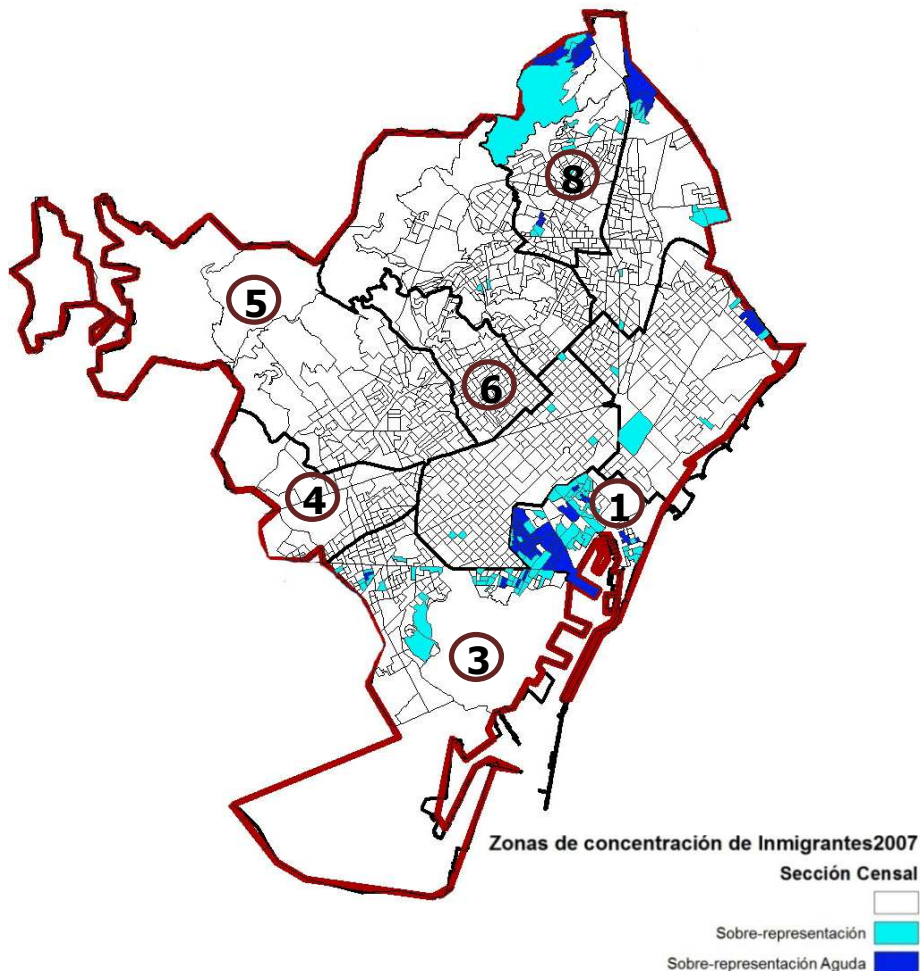
Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010.

3. Municipio de Barcelona y sus distritos.

En la ciudad de Barcelona la Zonas de Concentración de Inmigrantes (ZCI), se dividen también en zonas de *sobre-representación Aguda* (ZCI_A) y zonas de *sobre-representación* (ZCI_B), es importante aclarar que todos los distritos de Barcelona tienen *presencia* de población inmigrante, sin embargo si ésta es inferior a la media de la ciudad no se considera una concentración representativa. Se observa en la figura 5 que los distritos 4, 5 y 6 (Les Corts, Sarrià y Gracia respectivamente) son los únicos distritos que no poseen sobre-representación de inmigrantes, mientras resaltan los distritos 1, 3 y 8 (Ciutat Vella, Sants-Montjuic y Nou Barris) con una alta concentración de población inmigrante.

¿Existe alguna diferencia en las características físicas de la vivienda de los distritos sin C.I en relación a los que contienen ZCI?, ¿es más bajo el valor de la vivienda en las ZCI?, ¿es menor la calidad de la vivienda en las ZCI? ¿Los distritos con mayor concentración de inmigrantes son los distritos con los precios de vivienda más bajos?

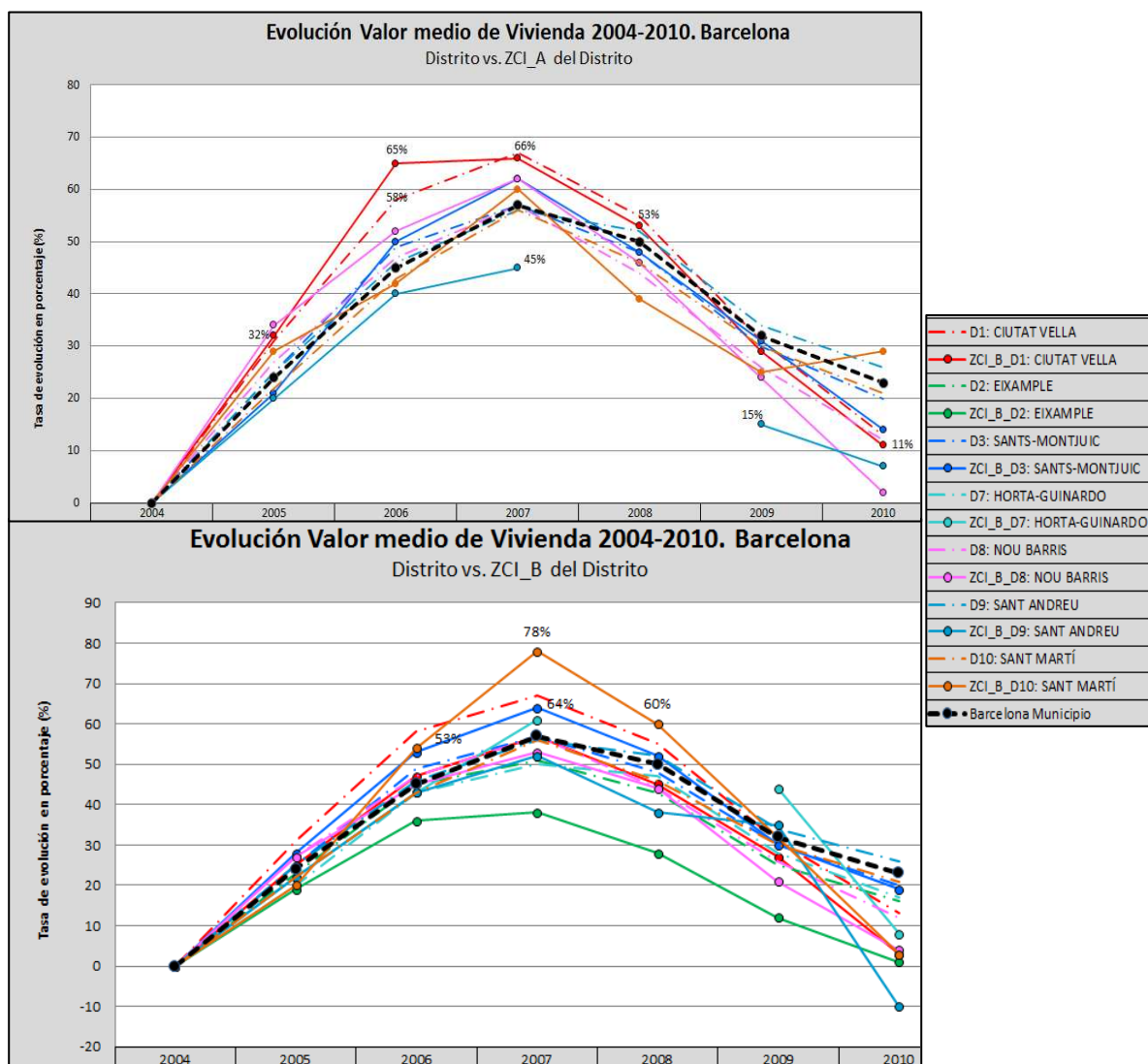
Fig. 5. Zonas de Concentración de Inmigrantes. Barcelona Municipio. 2007



Fuente: Elaboración propia con datos de GARCIA-ALMIRALL & FULLAONDO, et al. (2008)

En principio la evolución del valor de la vivienda en las ZCI debería ser igual o menor a la media del municipio, suponiendo que el precio es uno de los factores más importantes que influye en la localización de la población inmigrante. Sin embargo, la evolución de precios medios de viviendas en las ZCI A y B (fig. 6) muestra que esta evolución es más acusada en las ZCI. Existen ZCI (líneas continuas) con una evolución de valores de vivienda por encima de la media del municipio (línea negra discontinua), en algunas ZCI esta evolución incluso supera la media del mismo distrito donde se ubican (líneas discontinuas), resaltando los distritos 1: Ciutat Vella (rojo), 3: Sants-Montjuic (azul), 8: Nou Barris (rosa) y 10: Sant Martí (naranja).

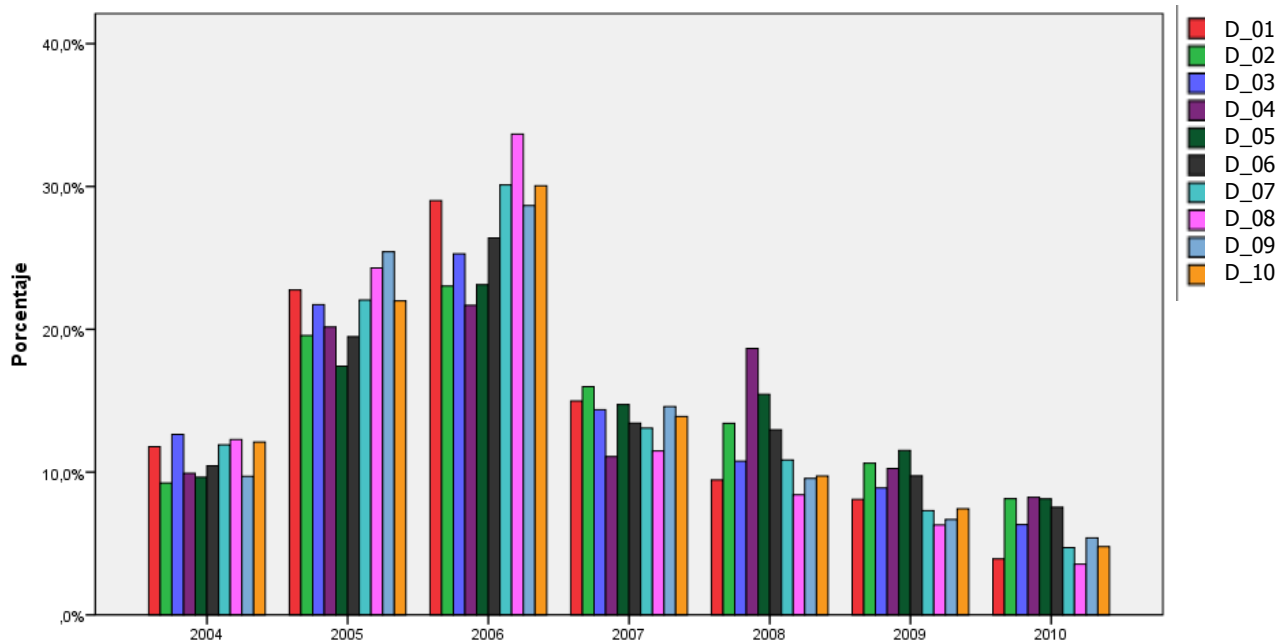
Fig. 6. Tasa de evolución valor medio de vivienda (m2) en relación al 2004. Barcelona Municipio.



Estos cuatro distritos (1, 3, 8 y 10) muestran también una gran dinámica de compra/venta cuyo punto de inflexión se produce a principios de los años ochenta entre 2004 y 2006. A partir del año 2007 hay una caída brusca en el mercado de compra/venta y estos distritos con ZCI dejan

de tener un papel predominante en la dinámica del mercado inmobiliario. Aun cuando esta caída de compra/venta ocurre en todos los distritos, a partir del 2007, son los distritos sin sobrerepresentación de inmigrantes los que resaltan en la dinámica inmobiliaria (Fig. 7).

Fig. 7. Tasaciones realizadas por distrito del año 2004 al 2010. Barcelona. (%)



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004-2010.

4. Caracterización y calidad de la vivienda en Barcelona.

4.1 Índice de Calidad de vivienda (iQviv). Índice de Características de la vivienda (iCviv)

En general los factores que identifican la calidad de los acabados de la vivienda (calidad de cocina, baño y carpintería) presentan un mismo comportamiento, tanto al referirse a la calidad de las viviendas del municipio en general (Fig.8), como a la calidad de las viviendas específicas de las ZCI (Fig.9). Así, al comprobar la correlación de estos factores se procedió a realizar un índice sintético de Calidad de Vivienda (iQviv) a través de un análisis factorial.

Fig. 8. Calidad de Vivienda del Municipio de Barcelona 2004. Análisis de frecuencia.

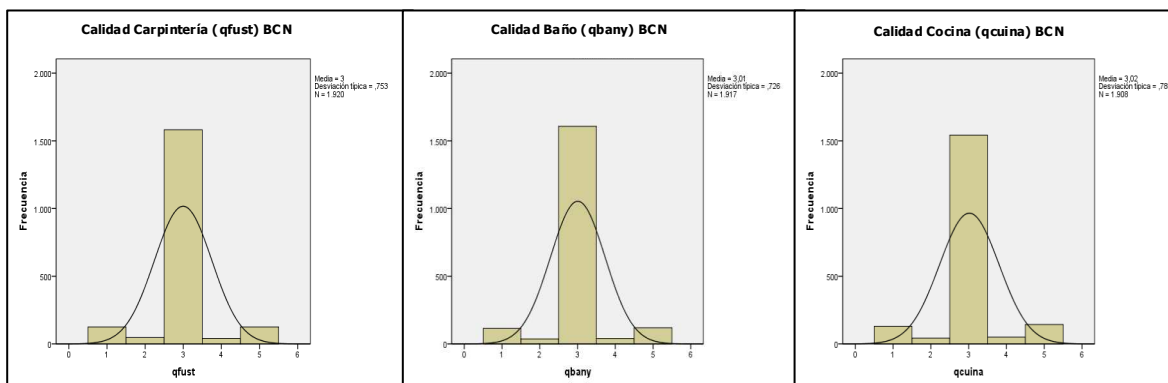
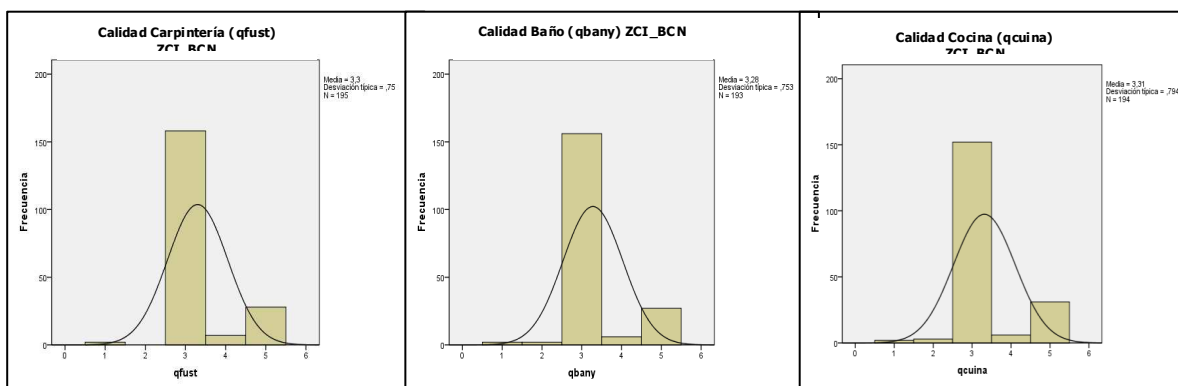


Fig. 9. Calidad de Vivienda en las ZCI del Municipio de Barcelona 2004. Análisis de frecuencia.

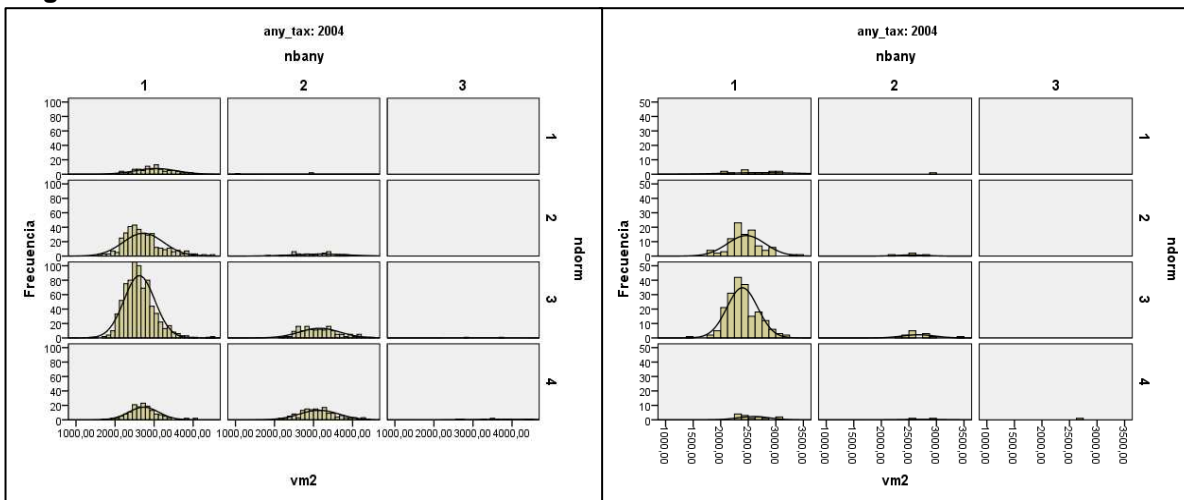


De igual manera se realizó una comparación general de algunas de las características de la vivienda como la presencia de ascensores, calefacción, número de habitaciones, número de baños, entre otros.

Al realizar un gráfico cruzado del valor de la vivienda por m², número de baños y número de dormitorios del año 2004, se pudo observar que la mayoría de las viviendas en el municipio de Barcelona se caracterizan por tener de 1 a 2 baños con 1 a 4 dormitorios y oscilan entre 2.000 y 5.000 euros/m², mientras que las viviendas específicas en las ZCI se caracterizan por tener mayormente 1 baño con 2 o 3 dormitorios, y en un rango de 1.500 a 3.000 euros/m² (fig.10).

Este comportamiento se observó de igual manera en el resto de los años.

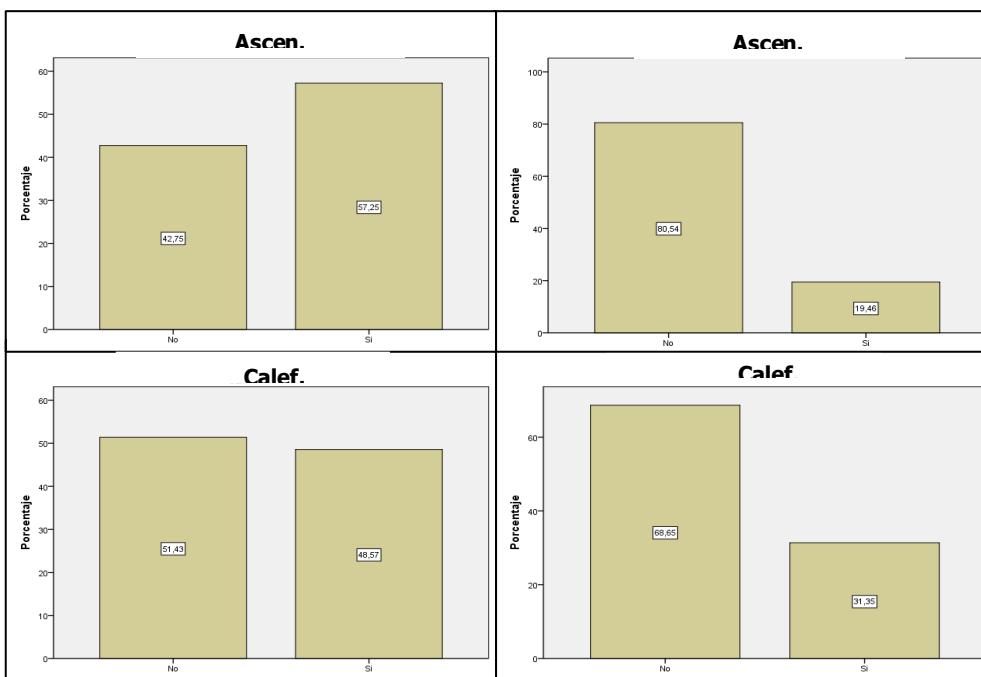
Fig. 10. Caracterización vivienda. Dormitorio-Baño-Precio. Análisis de frecuencia.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004.

En la presencia de ascensor y calefacción, existe un cambio drástico entre las viviendas del municipio en general, con respecto a las ubicadas en las ZCI del municipio. Un 57% de las viviendas del municipio cuentan con ascensor mientras que en las ZCI menos del 20% de las viviendas cuentan con este servicio, y poco más de un 48% de las viviendas del municipio cuentan con calefacción mientras que de las viviendas en las ZCI sólo el 31% cuentan con calefacción (Fig. 11).

Fig. 11. Caracterización vivienda. Ascensor-Calefacción. Análisis de frecuencia.



Al c' de ar y realizar comparaciones entre distritos y analizar la evolución 2004 - 2010.

Para la construcción del Índice de Características de Vivienda "iCviv" se realizó un análisis factorial comprobando la correlación entre diversos factores obteniendo así el factor sintético constituido por: superficie de vivienda, presencia/ausencia de ascensor, presencia/ausencia de calefacción, número de habitaciones y número de baños.

La construcción de estos índices ("iQviv" y "iCviv") permitió analizar paralelamente la relación entre éstos y la evolución de su valor en el mercado de compra/venta, aproximándonos al por qué la población inmigrante se concentra en determinadas zonas y a su vez entender si el mercado de vivienda influye en esta concentración o si al contrario, la población inmigrante es un factor que influye en la fluctuación de valores de compra/venta.

Se realizó un modelo de regresión lineal que permitió entender los factores más importantes que influyen en las ZCI, encontrando como elementos principales las características de la vivienda y el precio por m2 de las mismas (Fig. 12).

Fig. 12. **Modelo de regresión lineal. Factores significantes en las ZCI. Barcelona Municipio.**

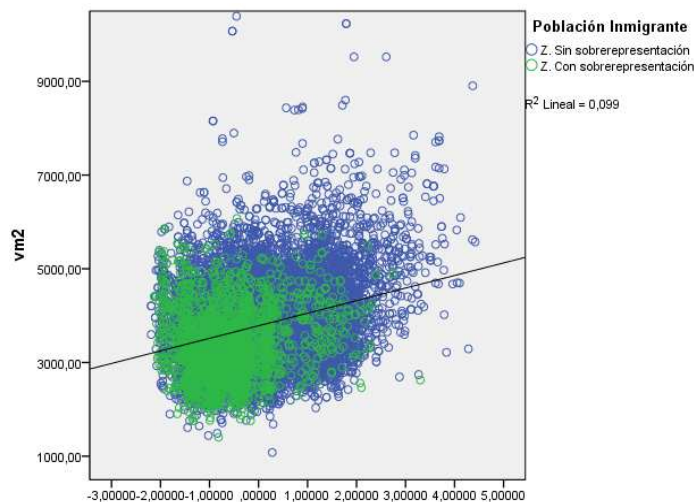
		Coeficientes ^a				
Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes tipificados	t	Sig.
		B	Error típ.	Beta		
1	(Constante)	,316	,005		69,783	,000
	ascen	-,244	,006	-,320	-42,812	,000
2	(Constante)	4,177	,196		21,315	,000
	ascen	-,202	,006	-,265	-33,588	,000
	anyc	-,002	,000	-,156	-19,709	,000
3	(Constante)	4,603	,196		23,520	,000
	ascen	-,169	,006	-,222	-27,018	,000
	anyc	-,002	,000	-,165	-21,016	,000
	vm2	-5,757E-5	,000	-,133	-17,307	,000
4	(Constante)	4,561	,196		23,321	,000
	ascen	-,157	,007	-,206	-23,964	,000
	anyc	-,002	,000	-,161	-20,583	,000
	vm2	-5,333E-5	,000	-,123	-15,748	,000
	m2	-,001	,000	-,052	-6,483	,000

a. Variable dependiente: ZCI a y b

Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010 y ZCI 2007.

El análisis de dispersión (Fig.13) permite entender que la mayoría de la población inmigrante se concentra en viviendas con un precio entre 2.000 y 5.000 por m2 y con un índice de características de vivienda de bajo a medio (-2 +1). Mientras que en el municipio esos factores varían entre 2.000 y 8.000 por m2 y el índice de características supera incluso el +4.

Fig. 13. Relación: Valor vivienda _Características_ ZCI 2004 - 2010. Barcelona Municipio

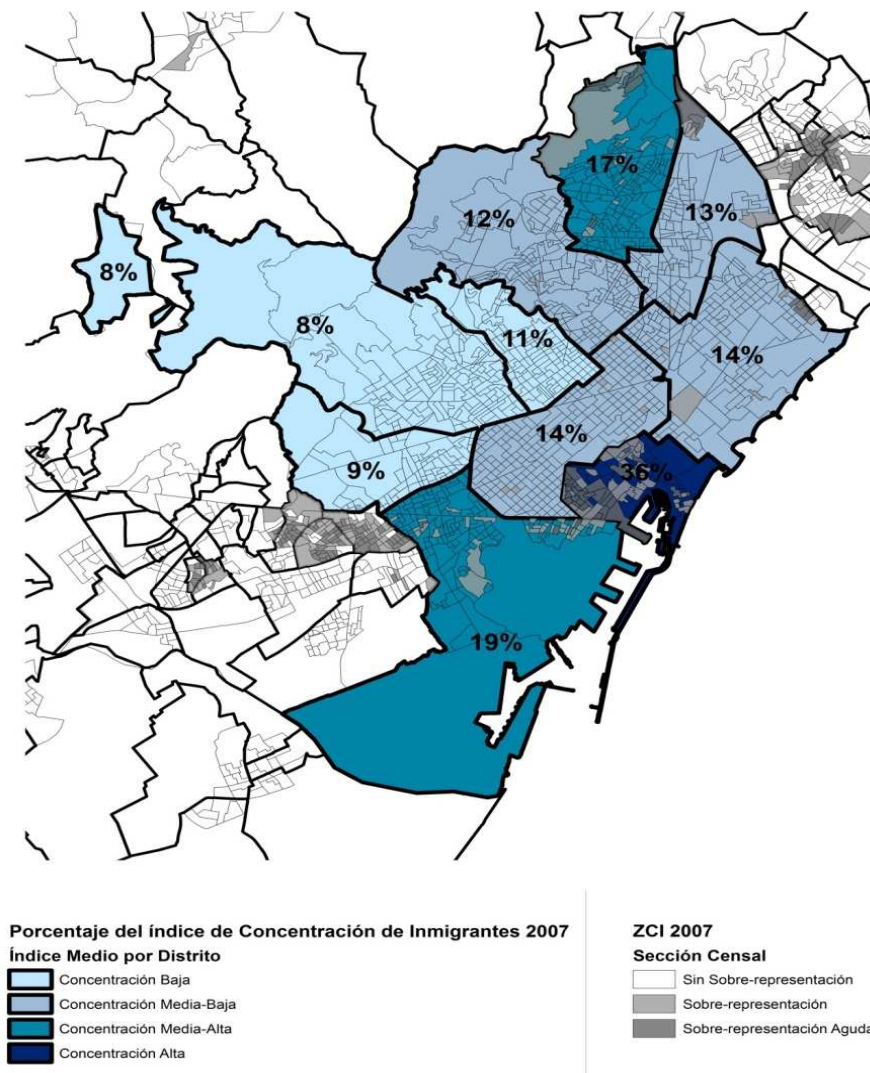


Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010 e ICI 2007.

4.2 Concentración de inmigrantes vs. Calidad, características y precio de vivienda en Barcelona.

El Índice de Concentración de Inmigrantes (ICI) oscila, en el 2007, entre un rango de 0 a 75 dentro del Municipio de Barcelona, de esta forma se puede observar el porcentaje que representa la media de cada distrito en relación al valor máximo del ICI del municipio (Fig. 14), los distritos 4: "Les Corts", 5: "Sarriá Sant Gervasi", y 6: "Gracia" poseen un porcentaje de concentración bajo, siendo, como ya se ha mencionado, los únicos distritos de Barcelona que no llegan a tener ningún tipo de *sobre-representación* de inmigrantes. Predominan los distritos 2: "Eixample", 7: "Horta-Guinardó", 9:"Sant Andreu" y 10: "Sant Martí", con un porcentaje medio-bajo (12% a 14%). Los distritos 3: "Sants-Montjuic" y 8:"Nou Barris" poseen un porcentaje de concentración medio-alto (entre 15% y 20%). Y el distrito 1: Ciutat Vella, es el que presenta el mayor porcentaje con un 36% de concentración de inmigrantes.

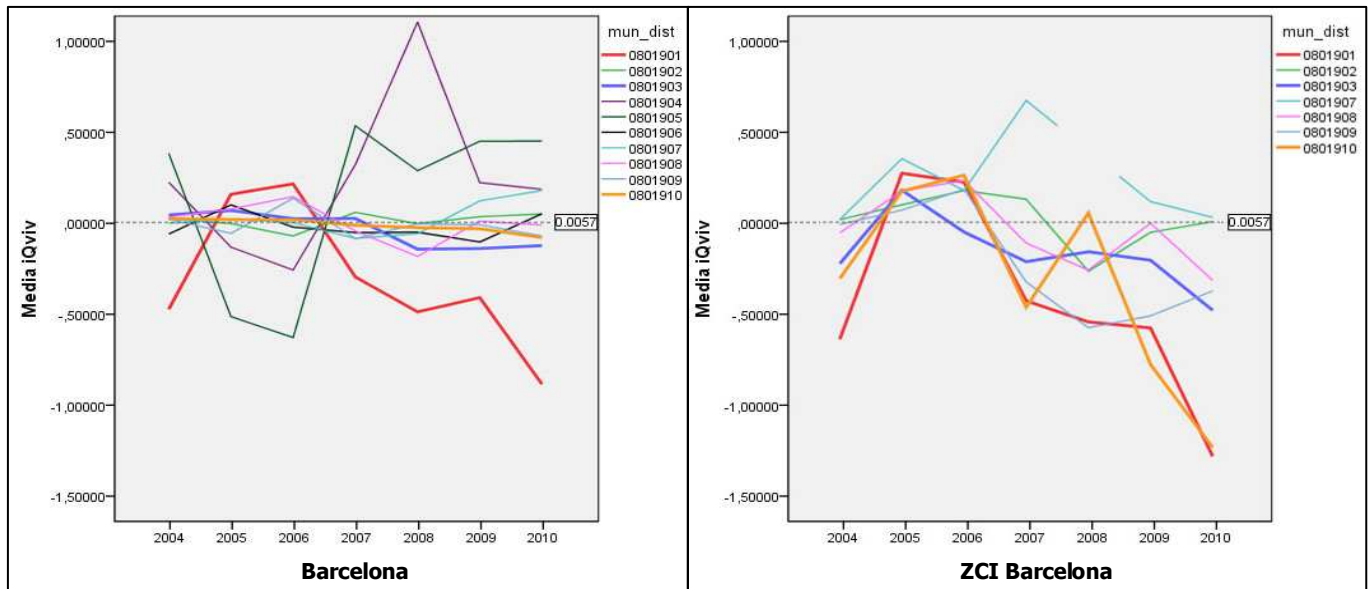
Fig. 14. Concentración de Inmigrantes. Media del ICI por distrito. Barcelona. (%)



Fuente: Elaboración propia con datos de GARCIA-ALMIRALL & FULLAONDO, et al. (2008)

Comparando la media del iQviv por distritos (Fig. 15), en general se observa que la mayoría de los distritos fluctúan entre una calidad media con una evolución bastante normalizada dentro de este rango, con excepción de Ciutat Vella (dist1) cuya calidad aumenta entre los años 2005 y 2006 y luego desciende bruscamente a partir del año 2007, siendo el distrito con el iQviv más bajo. Por el contrario los distritos 4 y 5 (Les Corts, y Sarriá) pasan de estar entre los iQviv más bajos en el 2005 y 2006 a un aumento en su calidad a partir del año 2007, presentando los índices de calidad más altos.

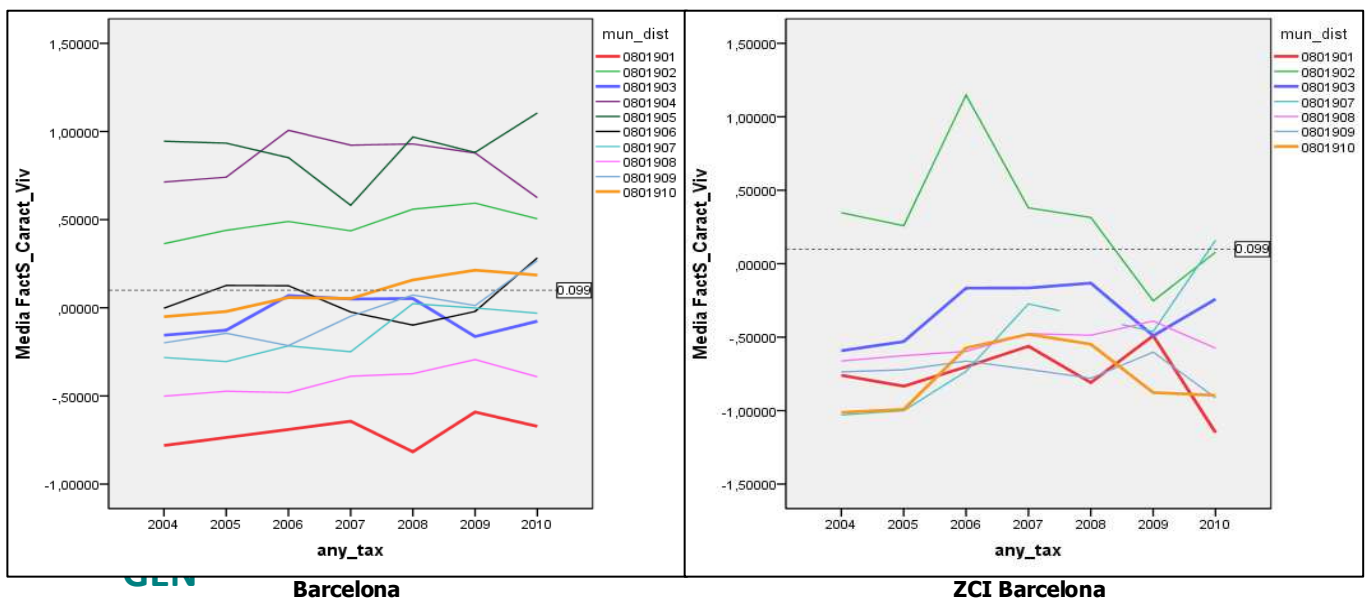
Fig. 15. Índice de Calidad de Vivienda (iQviv). Distritos. Barcelona y ZCI_Barcelona. 2004-2010



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010 y ZCI 2007.

La media del iCviv (Fig.16), agrupa a Les Corts, Sarriá y el Eixample con los valores más elevados, el resto de los distritos en un nivel medio, con excepción de Nou Barris y Ciutat Vella con los valores más bajos, siendo este último el que nuevamente presenta las medias más bajas de todos los distritos. Si se analiza únicamente las ZCI, el único distrito que se mantiene en un nivel medio y alto es el Eixample, mientras que el resto de las viviendas ubicadas en las ZCI se ubican por debajo del rango medio del iCviv.

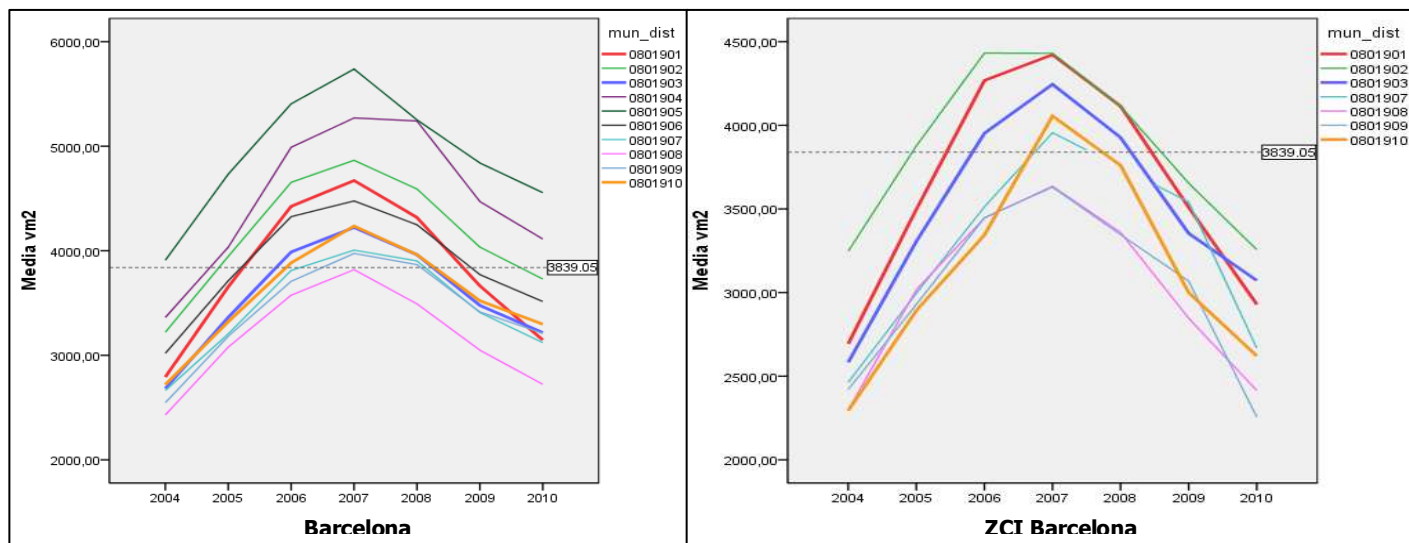
Fig. 16. Índice de Características de Vivienda (iCviv). Distritos. Barcelona y ZCI_Barcelona. 2004-2010



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010 y ZCI 2007.

de vivienda. Siendo el distrito 3, Sarrià, el que mantiene a lo largo de todo el periodo analizado los precios más altos de viviendas, mientras que el distrito 8, Nou Barris, se observa como el distrito con los precios de vivienda más bajos. Llama la atención particularmente Ciutat Vella, el cual mantiene precios de rangos medios, ubicándose por encima del distrito 10, Sant Martí y el distrito 3, Sants-Montjuic, distritos que en los análisis anteriores presentaron características e índice de calidad de sus viviendas superiores que Ciutat Vella.

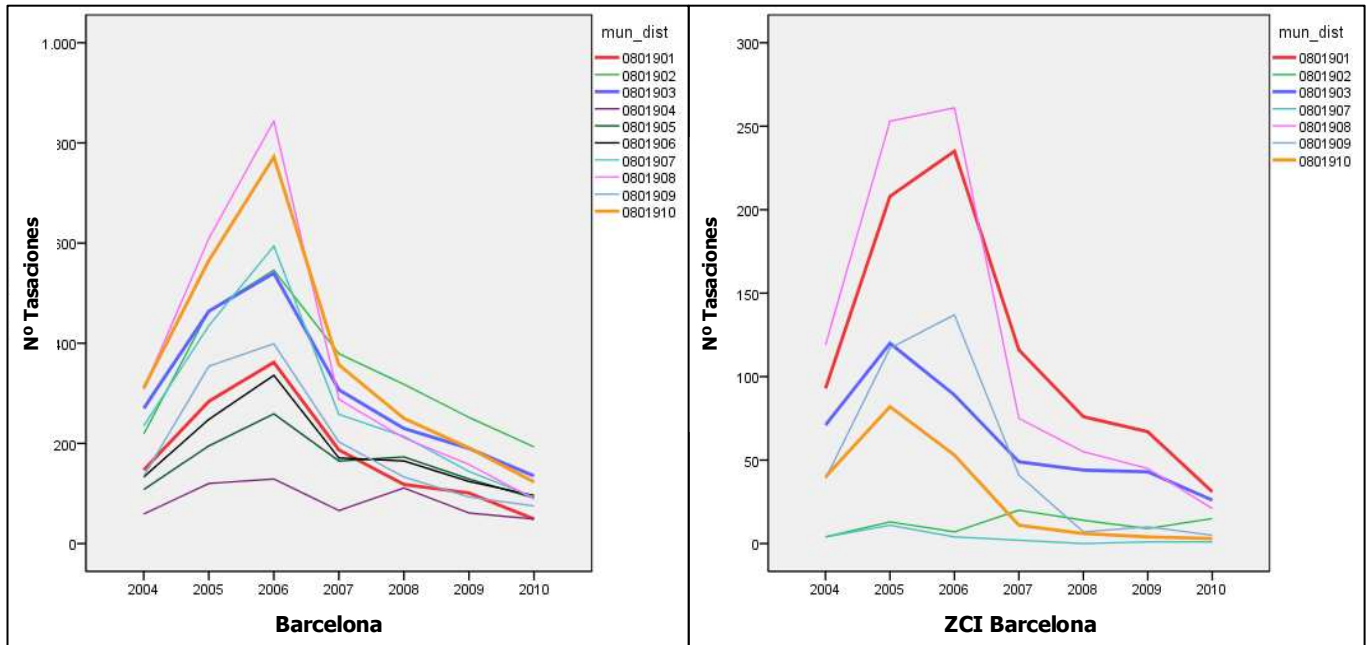
Fig. 17. Media valor de vivienda por m2. Distritos. Barcelona y ZCI_Barcelona. 2004-2010



En las viviendas ubicadas específicamente en las ZCI, se mantiene que Ciutat Vella es de los distritos con concentración de inmigrantes con los precios de vivienda más altos, únicamente superado por el Eixample. Este fenómeno expresa la dualidad del mercado residencial de Ciutat Vella, en el que coexiste la oferta de viviendas para sectores sociales acomodados (profesionales, internacionales) junto con los sectores sociales más desfavorecidos que encuentran en la localización central de Ciutat Vella una proximidad a sus redes sociales de acogida.

A continuación la dinámica del mercado inmobiliario observada con la evolución del número de tasaciones realizadas en cada distrito (Fig. 18) anteriormente ya analizada en porcentaje (Fig.7), muestra el brusco descenso que tuvo el mercado inmobiliario en el año 2007 como resultado de la crisis ocasionada por la burbuja inmobiliaria española. A nivel de distrito se observa que Ciutat Vella, comparándolos con los distritos con C.I, es el distrito con menos número de tasaciones realizadas del 2004 al 2010, luego resalta Sants-Montjuic, con una dinámica intermedia y, Sant Martí y Nou Barris con una dinámica alta. Sin embargo en las ZCI la dinámica del mercado inmobiliario se mantiene liderada por Nou Barris y Ciutat Vella.

Fig. 18. Evolución Número de Tasaciones. Distritos. Barcelona y ZCI_Barcelona. 2004-2010



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos de tasaciones 2004 -2010 y ZCI 2007.

Conclusión

La investigación realizada, permitió corroborar desde diversos puntos de vista, con análisis estadísticos y geográficos, que la población inmigrante se concentra principalmente en viviendas que presentan una calidad de media a baja. Viviendas de superficies medias a pequeñas, con pocos baños y pocos dormitorios, mayoritariamente sin ascensor y sin calefacción. Estos distritos que presentan sobre-representación de inmigrantes presentan una gran dinámica de mercado inmobiliario. Y, contrariamente a lo que se pensó en un principio de la investigación, el distrito con mayor concentración de inmigrantes (Dist1-Ciutat Vella) a pesar de ser el distrito de Barcelona con menor iCv_{iv} e iQv_{iv} , no es el distrito con menor precio de viviendas. La evolución del valor de vivienda muestra a este distrito con una media superior a la media del valor de vivienda del municipio, y al analizar la evolución de los precios específicamente en las zonas de concentración de inmigrantes (ZCI) por distrito, se observa que éste es el segundo distrito con los precios más altos de vivienda en ZCI, únicamente superado por el distrito 2-Eixample, contradiciendo así la segunda parte de la hipótesis.

Una baja calidad de vivienda, pero con una alta dinámica del mercado inmobiliario en los distritos con concentración de inmigrantes, nos hace considerar que es posible que en ciertas zonas o distritos (como en el caso de Ciutat Vella) pueda existir una especulación del mercado inmobiliario originado por la alta afluencia de inmigrantes, aprovechando que muchos inmigrantes buscan localizarse en zonas donde ya se encuentren personas de su mismo país de origen, o donde existan redes sociales más estables que puedan servirles de apoyo en un país diferente al de ellos.

Se afirma así que la selección de localización residencial de la población inmigrante es un proceso complejo influido por diversos factores como redes sociales, procedencia, nivel de renta, composición familiar, características de la ciudad de llegada, lugar de trabajo, entre otros (ARBACI, 2008; MUSTERD & KEMPEN, 2007). Pero, también es cierto que las características de la vivienda, su calidad y el mercado inmobiliario influyen directamente en las posibilidades de ubicación de este colectivo, siendo un factor determinante para definir la estructura socio-espacial de la ciudad.

El mercado inmobiliario puede modificar el modelo de ciudad que se quiere alcanzar respecto a la concentración de colectivos y segregación social.

Es por esto que es vital que las oficinas gubernamentales encargadas del desarrollo urbano se enfoquen en diseñar una buena *estrategia residencial* (en cuanto a localización, régimen de tenencias, diversidad de usos) a fin de poder obtener ciudades capaces de activar la convivencia, el encuentro y la mixtura socio-espacial y aportar positivamente en el desarrollo social de la población. A su vez, también tener un mayor control del mercado de vivienda a fin de evitar una sobrevaloración de la vivienda y especulación de la misma, aprovechándose de la necesidad y reducción de posibilidades de acceso a la vivienda de la población más necesitada.

Bibliografía

- ARBACI, S. (2008) *(Re)Viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: housing and urban regimes as mechanisms of marginalization*. *Housing Studies*, 23(4): 589–613.
- ARBACI, S. (2007) *Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare regimes*. *European Journal of Housing Policy*, 7(4).
- BAYONA, J. La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona. ¿Una segregación fragmentada? *Scripta Nova*, XI (235). Barcelona, Universitat de Barcelona.
- CORTÉS, L. (2000) *La Vivienda como factor de exclusión social*. En: *Documentación Social* nº 119. Caritas española. Madrid.
- FANSTEIN, S. & GORDON & HARLOE (1992). *Divided cities*. Blackwell, Cambridge, USA.
- FIZZERA, A. & GARCÍA-ALMIRALL, P. (2008). *La trayectoria residencial de la inmigración en Madrid y Barcelona. Un esquema teórico a partir del análisis cualitativo*. *Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, 8: 39-52
- FULLAONDO & GARCÍA-ALMIRALL (2007): *Foreign immigration in Spain: Towards multi-ethnic metropolises*. Paper, European Network Housing Research. Rotterdam.

-
- GARCÍA-ALMIRALL & FULLAONDO & FRIZZERA (2008). *Inmigración y espacio socio-residencial en la Región Metropolitana de Barcelona*. Ministerio de Vivienda, Madrid. *Ciudad y Territorio*, 158: 727-742.
- LEAL, J. (2007). Cambios en la morfología social de las grandes ciudades españolas: apuntes para una investigación. *Arquitectura Ciudad y Entorno (ACE)*, 3: 153-162.
- LEAL, J. (2004). *El Diferente Modelo Residencial De Los Países Del Sur De Europa: El Mercado de Viviendas. La Familia y el Estado*. *Arxius*, 10: 1-37.
- MUSTERD, S. & KEMPEN, R. (2007). *Trapped or on the springboard? Housing careers in large housing estates in European cities*. *Journal of Urban Affairs*, 29(3): 311–329.
- MUSTERD, S. & OSTENDORF, W. (2003) *Urban Segregation and the Welfare State. Inequality and exclusion in western cities*. Routledge. London.
- MUSTERD, S. et al.(1998). *Multi-Ethnic Metropolis: Patterns and Policies*. Dordrecht, Kluwer Academy Publishers.
- REBELO, E. (2010). *A methodology to approach immigrants' land use in metropolitan areas*. *Cities*, 27: 137–153.