

Les implicacions socials de la lògica financera de l'habitatge. L'exemple de Palma¹

Sònia Vives Miró

*Geògrafa i becària de Formació de Personal Investigador del Departament de Ciències de la Terra de la Universitat de les Illes Balears
sonia.vives@uib.cat*

Resum

La lògica financera de la globalització converteix l'habitatge en un objecte especulatiu, valorat crematísticament com a bé de canvi. La inversió immobiliària promou l'acceleració de la nova construcció d'habitatges, fet que fomenta la seva revalorització i l'alça dels preus dels immobles. Amb aquest encariment, cada vegada és més ampli el sector de la població que es veu amb dificultats d'accés a l'habitatge i endeutada.

Amb l'exemple de Palma s'analitza la localització espacial de la població en funció del preu i l'estat de l'habitatge, i de les seves característiques socioeconòmiques.

Paraules clau: habitatge, inversió immobiliària, creixement urbanístic, endeutament.

1. La recerca que dona lloc a aquest article es financia mitjançant el projecte d'investigació "La funcionalització turística de las Illes Balears (1955-2000): adaptació territorial i crisi ecològica de l'arxipèlag" (SEJ2006-07256/GEOG) del Ministeri de Ciència i Tecnologia de la Direcció General d'Investigació del Ministeri d'Educació i Ciència, així com a través d'una beca de Formació de Personal Investigador (FPI) de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació de les Illes Balears.

Resumen

Las implicaciones sociales de la lógica financiera de la vivienda. El ejemplo de Palma

La lógica financiera de la globalización ha convertido la vivienda en un objeto especulativo, valorado crematísticamente como bien de cambio. La inversión inmobiliaria promueve la aceleración de la nueva construcción de viviendas, hecho que fomenta su revalorización y la subida de los precios de los inmuebles. Con el encarecimiento, cada vez resulta más amplio sector de población con dificultades de acceso a la vivienda y endeudada.

Con el ejemplo de Palma se analiza la localización en el espacio de la población en función del precio y el estado de la vivienda, y de sus características socioeconómicas.

Palabras clave: vivienda, inversión inmobiliaria, crecimiento urbanístico, endeudamiento.

Abstract

Social implications of the financial-speculative housing dynamics. The case of Palma

Under the financial logic of globalization, housing has become the object of speculation, with it being valued monetarily as a trading good. Real estate investment speeds up the construction of new housing, leading in turn to its appreciation and to rising property prices. With this property inflation, an increasingly broad sector of the population faces difficulties in access to housing and debt problems.

Using Palma as an example, an analysis is made of the population's spatial location in terms of the price and state of housing in each area and the corresponding population's socioeconomic characteristics.

Keywords: housing, real estate investment, urban growth, gets into debt

La immersió del mercat immobiliari en l'esfera financera del capitalisme global ha suposat una transformació en essència de l'habitatge, en què la seva raó de ser esdevé fonamentalment, el seu valor de canvi, tot implicant una revalorització dels immobles i la seva conversió en elements òptims per a la inversió. Aquesta dinàmica és la que ha impulsat un boom immobiliari de la construcció i dels preus, tot contribuint a la inflació de la bombolla immobiliària.

L'encariment dels preus de l'habitatge, junt amb la proliferació de productes financers i uns tipus d'interès baixos, ha comportat l'endeutament d'un ampli sector de la societat, així com una distribució espacial de la població en funció de la seva capacitat adquisitiva. S'estudia, en aquest sentit, l'habitatge com a factor de polarització i d'exclusió social, que té una clara dimensió espacial.

El text pretén, en primer lloc, dur a terme una anàlisi de la lògica del funcionament dels mercats immobiliaris a l'Estat espanyol i a les Balears —amb les singularitats que impliquen per a les Illes la seva condició d'insularitat i el seu nivell de turistització—. Una dinàmica immobiliària contextualitzada dins un marc econòmic de globalització financera, que parteix de la inversió en immobles com a primer graó d'una escala que condueix a la exclusió social dels “no propietaris”.

El marc general i conceptual d'aquesta primera part es realitza tot partint dels treballs elaborats per autors, entre d'altres, com David Harvey i Neil Smith a l'escala global, per José Manuel Naredo, Ramón Fernández Durán, o Óscar Carpintero a l'escala estatal, i finalment per Onofre Rullan, Macià Blàzquez i Ivan Murray a escala regional.

En segon lloc, s'estudia l'exemple de la ciutat de Palma com a reflex local d'aquesta lògica immobiliària regional, estatal i global. S'avalua, de la mateixa manera i a partir del tractament de fonts estadístiques i de l'explotació de la premsa immobiliària i de negocis, els mecanismes del funcionament del mercat immobiliari i les implicacions socials generades, mitjançant la zonificació de la ciutat d'acord amb el preu i els trets de l'habitatge, i les característiques socioeconòmiques de la població.

1. L'habitatge com actiu financer: del valor d'ús al valor de canvi

A partir dels anys vuitanta, el capitalisme mundial desenvolupa importants transformacions que el van submergint en una creixent dimensió financera, que ha esdevingut hegemònica i quantitativament major que l'economia real. Es tracta d'un procés, que dona lloc a un creixement “dels passius a ritmes molt superiors als dels fluxos físics i als agregats de producte o renda nacional. Es genera així una bombolla financera, el valor de la qual creix a taxes molt superiors a l'increment de les variables reals, mitjançant un procés d'emissió i revalorització dels actius financers (...)” (Naredo, 2003). Aquest fenomen s'explica si s'entén que els actius financers es van expandir entre 1982 i 2000, a un ritme tres vegades superior a l'estoc de capital físic (Formació Bruta de Capital Fix, FBCF) (Naredo, 2003).

La dimensió financera de l'economia ha envaït no tant sols les estructures econòmiques, sinó també les socials, ecològiques, polítiques i ideològiques d'acord amb la seva finalitat última: l'acumulació de capital. Dins els àmbits impregnats d'aquesta lògica, l'urbanisme no se n'evadeix i s'hi adapta en funció

i forma, tot generant un model de construcció de ciutats en coherència amb els processos globals de reestructuració econòmica. És el que Smith (2004) anomena *urbanisme neoliberal*, que configura la seva expressió territorial d'acord amb les lleis del lliure mercat per tal d'assolir "*l'èxit dins d'una xarxa urbana jerarquitzada i marcada per la competitivitat*", on un dels principals motors d'acumulació són els mercats immobiliaris. Es tracta de l'accentuació d'un procés urbanístic, explicat ja per Horacio Capel a mitjans dels setanta, en què *la ciutat i l'espai no pertanyen al seus habitants i no són modelats en funció dels seus interessos, sinó d'acord amb uns interessos, sovint contradictoris, d'una sèrie d'agents: els propietaris dels mitjans de producció, els propietaris del sòl, els promotors immobiliaris i les empreses de la construcció* (Capel, 1975).

En el desenvolupament del capitalisme financer, per tant, el sector immobiliari ha constituït un dels principals eixos pel que fa a la destinació de fluxos de capital financer. Entre l'any 2000 i 2003, segons Fernández Durán (2007), van tenir lloc esdeveniments que han comportat l'enorme creació de diners mundials, tant diner paper, diner bancari, com diner financer. Uns diners que s'han creat en base al crèdit, i d'aquesta manera en base a l'endeutament, que s'han orientat cap al sector immobiliari, tot generant una bombolla immobiliària-especulativa que, d'acord amb *The Economist* (16/06/05),² ha significat el "*major procés especulatiu de la història del capitalisme*".

Aquests esdeveniments són, d'una banda, la fugida massiva de capitals dels mercats bursatils com a resultat de l'esclat de la bombolla financera i tecnològica del que s'ha anomenat *New Economy*³ als EUA. I d'altra banda, la baixada dels tipus d'interès del dòlar impulsada per la Reserva Federal nord-americana.⁴

Igualment, l'entrada al sistema monetari comú de la Unió Europea el 1999, com a nucli dels acords de Maastricht, tot cedint els estats membres (excepte Regne Unit) l'autoritat monetària al Banc Central Europeu (BCE), ha implicat també una acceleració en el procés d'entrada de capital europeu cap al sector immobiliari en forma d'Inversió Estrangera Directa (IED), que d'acord amb les dades estadístiques facilitades pel Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç (2007), creix a l'Estat espanyol a un ritme del 9,75% anual entre 1993 i 2007. La creixent Inversió Estrangera Directa (IED) en el sector immobiliari, sovint usada com a mitjà de blanqueig de diners, s'ha traduït en l'increment de l'edificació de nous immobles i en la formació d'una bombolla immobiliària que es manifesta amb una pujada del preu de l'habitatge per sobre del preu real dels immobles (vegeu el gràfic 1).

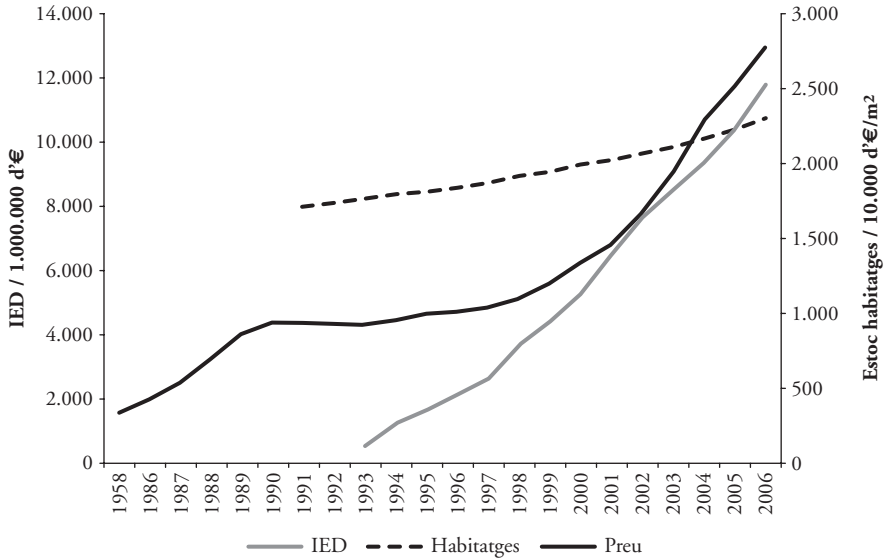
Des del Tractat de Maastricht (1992), les inversions en el sector immobiliari espanyol han mantingut una tendència evolutiva ascendent, que parteix

2. Fernández Durán, R., 2007.

3. La *New Economy*, a partir de la segona meitat dels anys noranta, havia significat el creixement del PIB el 2/2,5% anual, quan el ritme dels anys setanta i vuitanta havia estat de l'1/1,5% anual.

4. *Dins l'univers d'expectatives, eufòries i pànics que caracteritzen l'ordre financer global, desicions com les de la Reserva Federal els Estats Units sobre la taxa d'interès provoquen reaccions desproporcionades dels mercats* (Ferrer, 1999).

Gràfic 1
Evolució de les IED, de la construcció d'habitatges nous
i del seu preu a l'Estat espanyol, 1985-2006



Font: elaboració pròpia a partir de Societat de Taxació, Ministeri de Foment i Banc d'Espanya.

el 1993 d'una xifra de 546 milions d'euros,⁵ passant a ser el 2000 –després de l'entrada de l'euro– de 852 milions d'euros i arribant el 2006 a 1.407 milions d'euros d'inversió immobiliària a l'any. A l'Estat espanyol, els països que inverteixen en el sector immobiliari més elevada són en primer lloc els Països Baixos –que entre l'any 1993 i 2006 van invertir-hi 3.709 milions d'euros–, en segon lloc, Alemanya –que en el mateix període hi va invertir 1.034 milions d'euros–, i en tercer lloc França –que entre 1993 i 2006 ha invertit 953 milions d'euros–. Dels vint primers estats inversors en immobles, vuit són paradisos fiscals: Luxemburg, Suïssa, Gibraltar, Illes Verges Britàniques, Liechtenstein, Andorra, Belize i Uruguai.⁶

En aquest sentit, la inversió immobiliària representa a l'Estat el principal motor de la construcció i de l'expansió de les ciutats, que tot plegat ha passat a representar, segons Fernández Durán (2007), el motor de creixement de l'economia espanyola, explicada per tant, majoritàriament a través de la demanda externa. Una demanda externa que va dirigida a la compra de segones residències, i que configura els territoris costaners de la Mediterrània –les Illes Balears entre ells– com a destins turístics-residencials, i perifèries de plaer dels *comunitaris*.

5. Xifra expressada en euros corrents

6. Uruguai és considerat el paradís fiscal Sudamèrica, ja que va adoptar una política d'exoneració fiscal i secret bancari per tal d'atraure inversions (Wikipèdia, 2007).

La política monetària *comuna* ha repercutit també, en l'augment de la demanda interna en el sector immobiliari explicat per la davallada dels tipus d'interès hipotecaris, que passaren a ser del 15% a principis dels noranta al 4% amb l'entrada de l'euro, i amb l'ampliació dels terminis de pagament dels crèdits fins a 40 i 50 anys.

D'aquesta manera, a finals dels anys noranta l'entrada de capitals financers al sector immobiliari va donar lloc al tercer boom immobiliari que s'ha caracteritzat per l'acceleració tant de la nova construcció com dels preus dels habitatges (Naredo, 2004). Si a principis dels anys noranta s'edificaven a tot l'Estat espanyol, segons el Ministeri de Foment, uns 220.000 habitatges nous cada any, el ritme de creixement ha esdevingut en aquest període del 9,4%, fins a assolir una xifra el 2006 de 737.186 habitatges construïts.

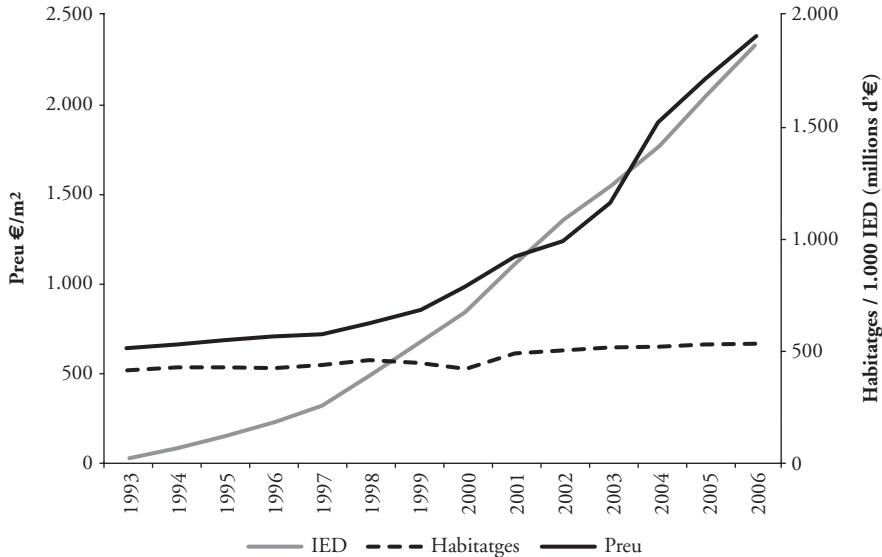
L'elevat increment de les inversions immobiliàries i de la construcció que ha tengut lloc com a resultat de l'esmentat context econòmic i polític, ha anat lligat a l'augment desenfrenat del preu dels habitatges, que des de l'entrada de la moneda única s'ha accelerat a un ritme del 12,84% anual, i el 2006 s'ha situat a una mitjana de 2.763 € el metre quadrat d'habitatge, segons la Societat de Taxació (2007).

Tant el ritme de construcció d'habitatges nous com la pujada del preu de l'habitatge contrasten amb el declivi del creixement demogràfic com amb el decreixement dels salaris en termes reals. És a dir, d'una banda, a principis dels setanta el creixement de la població decau i a partir de 1983 se n'intensifica el decreixement. Es fa palès així, el desfasament entre l'estoc d'habitatges i el nombre de llars: l'any 2000⁷ l'estoc d'habitatges era de 20 milions, mentre que el nombre de llars era de 13,1 milions, és a dir, un 35% menys llars que habitatges. Així es manifesta el nombre de llars en propietat de més d'un habitatge, fet que implica que l'Estat espanyol sigui líder europeu en nombre d'habitatges buits i de segones residències. D'acord amb Rodríguez (2005) els habitatges construïts a l'Estat superen els que es construeixen a França, Alemanya i Regne Unit junts, malgrat que aquests tres països presenten una població quatre vegades més gran i una renda per càpita bastant superior de l'espanyola.

La mateixa lògica de desenvolupament que presenta l'Estat espanyol s'ofereix a les Illes Balears: una entrada de capital estranger en el sector immobiliari a partir de la segona meitat dels noranta que ha suposat l'increment de la construcció d'habitatges i a l'hora l'alça dels seus preus. La inversió immobiliària estrangera a les Illes ha crescut a un ritme del 38,8% anual, tot passant d'una quantitat de 26 milions d'euros el 1993, a un capital acumulat de 1.866,8 milions d'euros el 2006. Dins l'evolució de l'IED en el sector immobiliari de les Illes s'ha de destacar el moviment de capital generat per l'entrada de l'euro: el 2000 les IED s'incrementaren un 76,4% respecte de l'any anterior, i el 2001 un 55,6%.

7. Carpintero, Óscar (2003).

Gràfic 2
Evolució de les IED, l'estoc d'habitatges i del seu preu
a les Illes Balears, 1993-2006



Font: elaboració pròpia a partir de Societat de Taxació, Ministeri de Foment i Banc d'Espanya.

Les IED en el sector immobiliari balear provenen majoritàriament de països europeus occidentals, així com de paradisos fiscals. D'entre els vint primers països que inverteixen a les Balears en immobles la meitat són paradisos fiscals: Suïssa, Illes Verges Britàniques, Guenersey, Luxemburg, Jersey, Panamà, Liechtenstein, Mònaco, Illa de Man i Gibraltar. Els paradisos fiscals representen el 36,5% del total de les IED, mentre que els tres primers països inversors en el sector immobiliari balear sumen el 51,7% del total de les inversions, i són: Alemanya, amb 222 milions d'euros; Anglaterra, amb 94 milions d'euros, i Suïssa amb 61 milions d'euros invertits des de l'entrada de l'euro.

En aquest sentit, i com a reflex insular del creixement del moviment de capitals financers i de persones, té lloc durant la segona meitat dels noranta, el fenomen anomenat tercer boom turístic per Onofre Rullan (1999). Es tracta d'un període en què s'incrementa el ritme de l'arribada de passatgers en 10 milions, fins a arribar a la xifra de 26 milions de passatgers anuals, i en què la població creix en 130.000 nous residents (Blázquez i Murray, 2003). El ritme de la construcció d'habitatges s'incrementa de manera que si, el 1997 se construïen entre 3.000 i 5.000 habitatges nous, a partir de llavors se n'edificaran entre 7.600 i 13.000 de nous anualment, tot assolint un parc immobiliari de 537.912 habitatges el 2006 (vegeu el gràfic 2).

La conjunció entre la inversió estrangera, el fenomen turístic i el creixement urbanístic a les Illes Balears planteja un triple conflicte d'usos del sòl per a

l'habitatge en les economies turistitzades –ja que l'habitatge en forma d'allotjament residencial, en els espais turístics ha esdevingut un dels principals productes que es comercialitzen–: l'ús financer, l'ús turístic i l'ús residencial.

La construcció d'habitatges per al seu ús turístic-residencial i financer-especulatiu fa que s'estableixi una correlació positiva entre les Inversions Estrangeres Directes en el sector immobiliari i la construcció d'habitatges. Un creixement que, en donar l'esquena a l'existència de 85.535 habitatges buits i de 97.148 segones residències (INE, 2001), a Balears no és desenvolupat per a afavorir l'accés a l'habitatge, sinó per a exercir-ne un ús especulatiu –fet que contribueix a l'augment de la necessitat d'accedir-hi.

S'ha calculat un coeficient de correlació de 0,96 entre les IED en el sector immobiliari balear (amb dades del Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç, 2007), entre 1993 i 2006 i el nombre d'habitatges edificats (amb dades del Ministeri de Foment, 2007) durant el mateix període de temps, d'on es dedueix que com més inversió immobiliària, més construcció d'habitatges. Alhora, al creixement de la inversió immobiliària i de la construcció hi ha anat lligada la inflació del preu del mercat de l'habitatge –que ha passat per sobre del preu real– i que amb la seva mateixa tendència s'ha incrementat a un ritme del 15,6% des de l'entrada de l'euro el 1999, tot arribant als 2369 €/m² com a mitjana a Balears el 2006, d'acord amb la Societat de Taxació SA (2007). L'encariment de l'habitatge és la variable que presenta una relació més estreta amb l'IED en immobles de totes les que s'han analitzat i presenta un coeficient de correlació de 0,97 (pel mateix període de temps exposat anteriorment).

S'ha generat, per tant, un nou paradigma en què d'una banda, la rendibilitat que adquireix l'habitatge com a inversió especulativa és allò en què es fonamenta majoritàriament la seva edificació, i d'altra banda, el finançament pren un paper imprescindible –l'accessibilitat al crèdit– i fa possible l'augment de demanda d'habitatges a partir de l'endeutament a la mida de les institucions financeres i de les immobiliàries.

Essent així, el paper de l'habitatge dins l'economia financera esdevé el de mercaderia d'acumulació basada en el seu valor de canvi, i no en el seu valor d'ús, que és on en principi hauria de residir la seva raó de ser. Per tant, l'habitatge entès com actiu financer, deixa d'exercir una funció social de llar i exerceix com a objecte especulatiu.

2. L'habitatge com a element de polarització social

Les revaloritzacions del patrimoni immobiliari i de la borsa que han tingut lloc els darrers quinze anys esdevenen imprescindibles per tal d'explicar el comportament de les famílies. D'acord amb Carpintero (2005), entre 1996 i 2000 la taxa de creixement del patrimoni net de les llars fou molt superior a la taxa de creixement de la renda i a la de l'estalvi, fet que apunta cap a l'enriquiment de les llars propietàries d'immobles. A finals dels noranta, la fracció

del patrimoni de les llars era depenent de la borsa i del mercat de l'habitatge en un 80%.

Malgrat que, habitualment, les famílies havien finançat l'augment del seu consum amb l'increment dels seus estalvis i de la renda, en aquest període, l'expansió de l'adquisició de béns i serveis de les famílies ha estat per sobre de les seves possibilitats, fenomen que s'anomena "efecte riquesa: disminució de les taxes d'estalvi i progressiu enriquiment de les llars". Així, s'ha comptabilitzat que un increment de les revaloritzacions patrimonials d'un euro, implica un augment del consum d'entre un i tres cèntims (Carpintero, 2005).

Aquestes expectatives van induir a un important transvasament dels recursos cap a la compra d'accions i la subscripció de fons d'inversió i pensions, que es posen al capdavant dels depòsits d'estalvi, tot arribant l'Estat espanyol al rècord de la UE pel que fa a la riquesa financera invertida en els mercats financers –que esdevé del 51% en forma d'accions i fons d'inversió– (Carpintero, 2005).

Aquesta situació ha permès una polarització social en funció de la tinença o no de propietat immobiliària. D'una banda, aquells que són propietaris d'immobles han vist com els seus béns han anat incrementant el seu valor monetari. En canvi, els "no propietaris" han vist com la seva manca de patrimoni suposava el seu empobriment, amb una creixent dificultat d'accés a l'habitatge que implica el seu endeutament a través de l'accessibilitat al crèdit que en molts casos es fa impossible.

En aquest sentit, David Harvey (1977) descriu la consolidació de tres classes socials en funció de la relació que estableixen amb la propietat privada del sòl: els consumidors, els propietaris i els monopolistes d'habitatges. D'acord amb l'anàlisi del geògraf britànic, aquests són els *monopolis de classes* que genera l'economia de mercat i que expliquen *l'estructura urbana*. Una estructura urbana que ve determinada pel model monopolista d'immobles, i que es tradueix en un increment dels preus, i uns elevats beneficis tant pel monopoli individual com per la classe. És a dir, més possibilitats econòmiques pels adinerats amb propietats; i reduïdes possibilitats per aquells que no posseeixen béns immobles i tenen menys recursos. Dit amb paraules de Harvey (1977) "*el ric pot dominar l'espai mentre el pobre es troba emprisonat en ell*".

Dins aquesta lògica, a l'Estat espanyol el fenomen immobiliari beneficia⁸ a un 30% de la població –els propietaris d'un o més habitatges–, que veuen revaloritzar els seus patrimonis. Mentre que de la resta de població –un 70%, els no propietaris– més d'un 40% està endeutada amb hipoteques, i més del 30% no té ni la capacitat per endeutar-se (Fernández Durán, 2006).

La desigualtat entre propietaris i no propietaris s'ha agreujat més des del moment en què la taxa de creixement dels salaris o de la renda familiar ha

8. Comparant la informació de les persones físiques que contribueixen a l'IBI amb la que deriva del cens de població, es pot estimar quin % de persones no tenen habitatge, quin % té un sol habitatge, i qui % disposa d'altres habitatges (arrendades, cedides i buides). D'aquests càlculs es pot deduir l'elevat nivell de concentració de la propietat dels habitatges (Naredo, 2004).

Gràfic 3

Creixement del preu de l'habitatge, dels salaris i de les hipoteques, 1981-2006



Font: elaboració pròpia a partir de Societat de Taxació i INE.

cregut molt per davall de la taxa de creixement de preu dels immobles. A l'igual que era inversa la relació entre el creixement d'habitatges amb el de la població, tampoc lliga la relació que s'estableix entre el creixement del salari mitjà de la població de l'Estat amb el creixement del preu de l'habitatge. El gràfic 3 mostra que mentre el preu de l'habitatge a l'Estat espanyol presenta una tendència de creixement a l'alça —que era del 3,7% a mitjans noranta i de més del 14% a principis del 2000—, la tendència de creixement del salari és negativa —creixia en un 14% a principis dels anys vuitanta i a mitjans dels noranta mostrava un ritme de creixement del 4,5% anual.

Amb la confrontació d'aquestes variables doncs, l'endeutament generat a través de la concessió de crèdits per a l'accés a l'habitatge és tal que, d'acord amb José Manuel Naredo (2004), si el 1986 es calculava una mitjana de 10 anys de salari per a pagar la hipoteca, el 1991 se'n necessitaven 21, i el 2003 passaven a ser 31 anys de mitjana de salari necessari. Així, l'endeutament de la població a l'Estat s'ha triplicat en deu anys i una quarta part de la població està endeutada per un període de més de 15 anys (Naredo 2004).

Aquesta tendència es va veure també accentuada amb l'entrada de l'euro, quan l'import de les hipoteques passaven d'un ritme de creixement del 6% el 1999 al 34% el 2000, mentre que els salaris es mantenien a un ritme de creixement del 2%. El 2005, d'acord amb el Centre de Recerca Econòmica de Sa Nostra (CRE), l'esforç financer brut que representava per a les llars l'accés a

l'habitatge era del 46,3% de la renda familiar anual –i del 53,7% per als menors de 35 anys.

A Balears, de la mateixa manera, el ritme de creixement del preu de l'habitatge ha esdevingut molt més elevat que el del creixement dels salaris, i així l'accés a l'habitatge s'ha convertit en un element d'endeutament per a la major part dels sectors de la població: els salaris illencs creixien el 2005 a un ritme del 3,7% anual, mentre que el preu de l'habitatge ho feia a un ritme del 13,4%.

En aquest sentit l'endeutament es comptabilitza a les Balears amb la concessió de 40.136 milions d'euros en crèdits, front a 17.544 milions d'euros en estalvi per als residents. Una concessió de crèdits que ha crescut a un ritme del 22,7 % anual els darrers 5 anys i va estretament lligat al creixement del preu de l'habitatge –amb una correlació del 0,96.⁹

En la mateixa direcció, el nombre d'hipoteques concedides des de l'entrada de l'euro creix a un ritme del 10,2% anual, una xifra que implica la concessió de 36.554 hipoteques, amb un import total de 5,07 milions d'euros per als residents a les Balears el 2006. D'aquesta manera, segons l'Observatori de l'habitatge (2006), una persona jove ha de destinar més del 75% del seu salari a l'habitatge, xifra que sobrepassa la mitjana estatal, que es situa en un 65% del salari.

En definitiva, l'increment del preu dels immobles causat per l'ús que exerceixen com actiu financer té com a resultat la dificultat d'accés a l'habitatge d'un ampli sector de la població. Fet que, polaritza la societat en funció de la propietat immobiliària i de la capacitat adquisitiva de la ciutadania, tot implicant la necessitat d'endeutament per a l'adquisició de l'habitatge d'aquells que no són propietaris.

En aquest sentit, les entitats financeres desenvolupen un paper fonamental en la dinàmica del mercat immobiliari tot possibilitant l'accessibilitat al crèdit, fet que genera una quantitat de beneficis molt elevada per a l'empresa a través de l'endeutament de la població. Com a exemple, les quatre entitats financeres quantitativament més grans de l'Estat espanyol (Banco Santander Central Hispano, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, La Caixa i Caja Madrid) assoleixen un ritme de creixement dels beneficis d'entre el 16 i el 20 % anual, i mouen uns fluxos de capitals financers valorats en 8.394 milions d'€ (2004) –xifra equiparable al pressupost del Ministeri de Defensa i del Ministeri de Medi Ambient junts– (Taller VIU, 2006).

Les entitats financeres com a principals agents del mercat immobiliari s'han consolidat com a nova elit de poder i es van constituint en una xarxa de decisió a nivell global. La intervenció d'aquestes en els mercats immobiliaris, a partir dels anys 80 han estat promogudes des de les institucions públiques de l'Estat espanyol, que han liberalitzat el mercat immobiliari i han consolidat un tractament fiscal de l'habitatge que ha promogut l'habitatge com a inversió

9. S'ha establert el coeficient de correlació entre dades de preu d'habitatge (€/m², Societat de Taxació, 2007) i els milers d'euros concedits en crèdits (Banc d'Espanya, 2007), entre el 2002 i el 2006.

Taula 1
Creixement del parc d'habitatges, el preu de l'habitatge, les places residencials i els habitants a Palma, 1996-2006

	1996	2006	Creixements(%)
N. habitatges (estoc)	140.849	162.945	1,47
Preu habitatge (€/m ²)	661	2.569	14,54
Places residencials	408.462	472.540	1,47
Habitants	304.134	400.872	2,80
Places turístiques	7.737	44.047	19,00

Font: elaboració Pròpia a partir de CittiB, Col·legi d'Aparelladors, INE i finestra turística, 2007.

–Llei del Mercat Hipotecari (1981), Decret Boyer (1982), Llei del Sòl i Valoracions(1998).

La interrelació que s'ha establert, doncs, entre l'esfera financera i la immobiliària, d'acord amb Carpintero (2003), ha resultat el tret essencial del tercer boom immobiliari –i allò que el distingeix del primer i segon boom immobiliari– a l'Estat espanyol.

3. L'exemple de Palma dins la dimensió financera

El model territorial i econòmic generat pels booms turístico-immobiliaris a les Illes Balears ha determinat l'evolució urbanística i social de Palma. Segons González Pérez (2006) el tercer boom ha significat una etapa de gran expansió de la ciutat, tant en termes urbanístics i de consum de sòl, com de població resident.

La Ciutat de Mallorca ha seguit la lògica de creixement que parteix de la inversió¹⁰ financera com a motor de la construcció, tot basant la raó de ser de l'habitatge en el seu valor de canvi. Durant la darrera dècada, l'edificació d'immobles del municipi ha augmentat en un 1,4% del total de l'estoc –22.096 habitatges nous–, i s'ha assolit un parc total de 162.245 habitatges el 2006. Amb aquest increment, el nombre de places residencials¹¹ ha passat des de 408.462 places a partir de la segona meitat dels noranta fins a 472.540 places el 2006, és a dir, un augment de 64.078 noves places residencials en 10 anys.

A les places residencials, cal afegir les places turístiques, que han crescut un 19% els darrers cinc anys (www.finestraturistica.org), i s'ha arribat a les 44.047 places el 2006. D'aquesta manera, la capacitat d'allotjament total del municipi per al 2006 esdevé de 516.587 places (vegeu la taula 1).

10. No s'ha aconseguit, fins ara, informació estadística recent sobre les inversions en el sector immobiliari a nivell municipal –el treball, s'abordarà més endavant en el projecte de recerca.

11. El nombre de places residencials es calcula comptant una mitjana de 3 persones per habitatge.

El creixement urbanístic que, de la mateixa manera que per al conjunt de les Illes i contràriament a la dinàmica que segueix l'Estat espanyol, s'acompanya també d'un creixement demogràfic que si es mira la seva composició no es tradueix en demanda efectiva, sinó que és emprada com a coartada. D'una banda, la població resident a Palma ha incrementat durant aquest període gairebé en 100.000 habitants, un 25% del total, tot arribant a una població municipal de 400.872 habitants el 2006 –d'acord amb el padró municipal–. I d'altra banda, també s'ha vist accelerada la immigració a un ritme del 25,76% anual, fins a assolir una xifra de 54.423 persones estrangeres residents a Palma (IBAE, 2005), nombre que representa un 14,4% de la població total.

Contràriament al que succeeix a nivell estatal, la tendència demogràfica de Palma –així com la del conjunt de les Illes– i la de la construcció d'habitatges segueixen una mateixa corba ascendent. Aquest fet però, no respon a que tant a Palma com a les Illes es construeixi per a satisfer les necessitats socials d'allotjament de la població resident, sinó que la seva explicació rau en el fenomen turístic i en la seva condició de destinació turística perifèrica i d'oci, on l'habitatge, com a actiu financer, accelera el preu fins assolir unes xifres que sobrepassen la mitjana del preu a nivell estatal (segons el Ministeri de Foment, 2007).

En definitiva, els preus de l'habitatge puguen i generen la dificultat d'accés a l'habitatge i l'endeutament d'un sector cada vegada més ampli de la població, mentre que d'altra banda, un 29,33% dels habitatges edificats a Palma s'usen per davall de les seves possibilitats d'ús. A Palma hi ha (INE, 2001) un total de 35.044 habitatges desocupats: 11.542 són segones residències (un 9,6% del total), i 23.502 habitatges buits (un 20,2% del total) (vegeu el mapa 2).

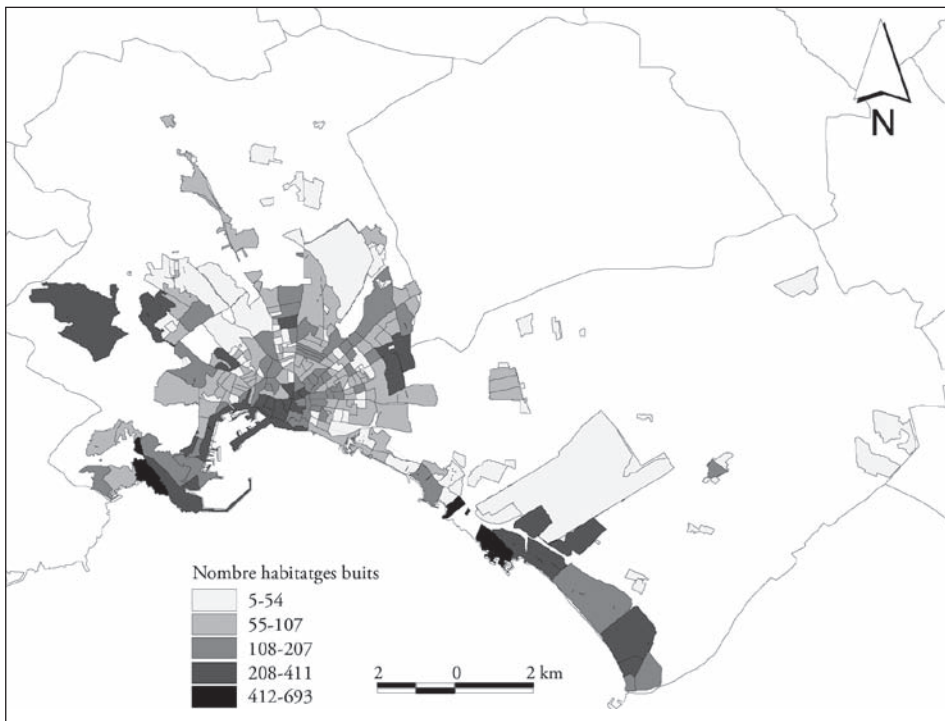
Sent així, l'apartat següent del text pretén analitzar, d'una banda el creixement i la situació del preu de l'habitatge de la ciutat a escala inframunicipal, per tal d'observar com es configura l'espai en funció del preu de l'habitatge. I d'altra banda, estudiar com influeix aquesta configuració en la distribució de la població, segons les seves característiques socioeconòmiques.

3.1. El preu de l'habitatge a Palma

Les dades més recents de preu d'habitatge a Palma són estimades per la Societat de Taxació SA,¹² el Ministeri de Foment, la Immogua de l'ABC, TINSA i CIT'TIB. La Societat de Taxació SA presenta una evolució estadística del preu de l'habitatge nou a Palma des de l'any 1993 fins a juny del 2006. D'acord amb l'empresa, el desembre de 1995 el preu del metre quadrat d'habitatge era de 661 €/m², el desembre de 2000 havia pujat a 967 €/m² i el juny de 1996 s'incrementava fins arribar als 2.237 €/m² de juny de 2006.

12. La Base de dades de ST està formada per les dades que s'obtenen per a la realització de les valoracions i per tant no representen l'univers total de les poblacions analitzades.

Mapa 2 Localització dels habitatges buits a Palma, 2001



Font: elaboració pròpia a partir d'INE, 2001.

Per tant, segons aquesta font, el preu del metre quadrat a Palma ha augmentat un 338% en només 10 anys, fet que representa un ritme de creixement del 33'8% anual. Les dades que ofereix el Ministeri de Foment presenten uns valors monetaris més elevats –entre 206 i 468 €/m²– que els que mostra l'estadística de la Societat de Taxació. Aquests resultats impliquen que el ritme de creixement anual esdevindria del 37% i que l'increment del preu del metre quadrat hauria estat del 260% en 7 anys. Pel que fa a l'habitatge usat a Palma, les xifres que s'han obtingut són bastant similars entre elles (del Ministeri de Foment i del CITTIB), i descriuen com a càlcul més actual –de 2002– a 1.467 €/m².

A nivell inframunicipal, la informació estadística que es proporciona del preu de l'habitatge és facilitada per la "*Immoguia 2006. Claves y precios inmobiliarios. Guías ABC*" i presenta les dades en el que anomena *districtes* (que no es corresponen amb els *districtes* que determina l'estadística municipal de l'Ajuntament de Palma) i en forma de preu de l'habitatge nou. D'altra banda, la consultoria TINSA (*Tasaciones Inmobiliarias SA*) elabora informació estadística a detall de carrer, tot fent una extrapolació dels valors que s'han taxat

en aquella àrea geogràfica a un nombre estipulat d'habitatges, i ho presenta mitjançant un estudi de valors mitjans de taxació d'habitatges nous i usats desglossat en 15 codis postals.¹³

Les empreses de taxació, però, sovint ofereixen valors per sota dels del mercat. D'acord amb Naredo, Carpintero i Marcos (2007), *en el cas de l'Estat espanyol, els índexs oficials dels preus de l'habitatge són trimestrals i no recullen els preus del mercat, sinó de taxació estimats per empreses vinculades a —o que treballen majoritàriament per a— les entitats financeres que atorguen el crèdit hipotecari. Lamentablement, els valors escripturats, recollits per notaris i registradors, difereixen també dels valors del mercat, en estar generalitzades les pràctiques d'ocultació, tot deixant sense representativitat aquesta important font de dades* (Naredo, Carpintero i Marcos, 2007, p. 83). D'aquesta manera, per a dur a terme l'estudi en profunditat de la situació immobiliària de Palma s'ha considerat que una estimació del preu de l'habitatge a partir de les ofertes de les immobiliàries i de la premsa respon a una realitat més aproximada a la del mercat d'immobles.

Sent així, l'estimació dels preus de l'habitatge a Palma s'ha elaborat per zones estadístiques i mitjançant un mostreig de 150 valors (on l'error de càlcul es comptabilitza en un 8,16%) pels anys 1991, 2000, i 2006. Per tal que la mostra de valors esdevengui representativa, s'ha optat per comptabilitzar un nombre de mostres de tipologia (unifamiliar i plurifamiliar) i superfície útil (inferior a 60 m², superior a 61 m² i inferior a 120 m², superior a 121 m²) en funció del percentatge que signifiqui respecte de l'univers d'habitatges d'aquella àrea geogràfica —d'acord amb el *nombre d'habitatges familiars principals* del Cens de població i habitatge de 2001 de l'Institut Nacional d'Estadística. És a dir, segons el pes relatiu que signifiqui un tipus d'habitatge, aquest disposarà de més o menys mostres per a l'anàlisi.

Per a l'any 1991, que esdevé el més significatiu en termes de recessió econòmica dintre del període de baix desenvolupament econòmic i estructural (1989-1992) de les Illes Balears, i per a l'any 2000, que representa el punt àlgid pel que fa a l'increment de la construcció d'habitatges després de la entrada de l'euro i amb el nombre màxim de llicències per a obra nova concedides el mostreig de preus s'han calculat a partir de la base de dades del diari "Trueque". En canvi, per al 2006, que s'estima com a any d'actualitat, les valoracions s'han realitzat a partir d'anuncis de premsa publicats al "Venta y Cambio", al "Segunda mano", i a les immobiliàries www.buscocasa.com, i www.inmobiliariapalma2000.com.

Val a dir que la metodologia d'anàlisi utilitzada implica que les zones geogràfiques que tenen més valors, el preu del mercat s'ajusta més a la realitat, mentre que a les zones on el mostreig és menor, els valors que s'obtinguin tendran una dependència proporcionalment més elevada de les mostres triades i per tant la fiabilitat quedarà més reduïda.

13. La valoració usada correspon al quart trimestre de 2006.

La valoració ha permès d'avaluar com a preu mitjà de l'habitatge¹⁴ de Palma el 1991 en 1.031,44 €/m² (xifra bastant més elevada a la que presentava la Societat de Taxació per a 1995 –661 €/m²–), amb un increment fins a 1.548,92 €/m² l'any 2000 (valorat en 967 €/m² per la S.T. el mateix any), i assolint la xifra de 2.569,77 €/m² per a 2006 (valorat en 2.237 €/m² per la S.T. el mateix any). La diferència entre aquestes xifres s'assumeix des del punt de vista comentat més amunt per Naredo, Carpintero i Marcos (2007). Les dades impliquen, segons aquesta valoració, que en 15 anys l'habitatge a Palma ha vist incrementat el seu valor de mercat un 249,1%, i que el ritme de creixement anual ha estat del 16,6%. Analitzant només els darrers 6 anys, des de 2000 fins a 2006, el preu ha augmentat en un 165,9%, de manera que el ritme de creixement no deixa d'accelerar i s'arriba al 27,65 % de ritme d'increment anual.

Malgrat el preu de l'habitatge es presenti com a mesura uniforme per a tot el municipi, entre les àrees geogràfiques de Palma existeixen grans diferències de preus actuals d'habitatge i de les variacions que han patit des del 1991 fins a 2006. D'aquesta manera, cal una anàlisi més detallada¹⁵ per entendre la dinàmica immobiliària de la ciutat i els processos que s'hi desenvolupen com a conseqüència (vegeu el mapa 3).

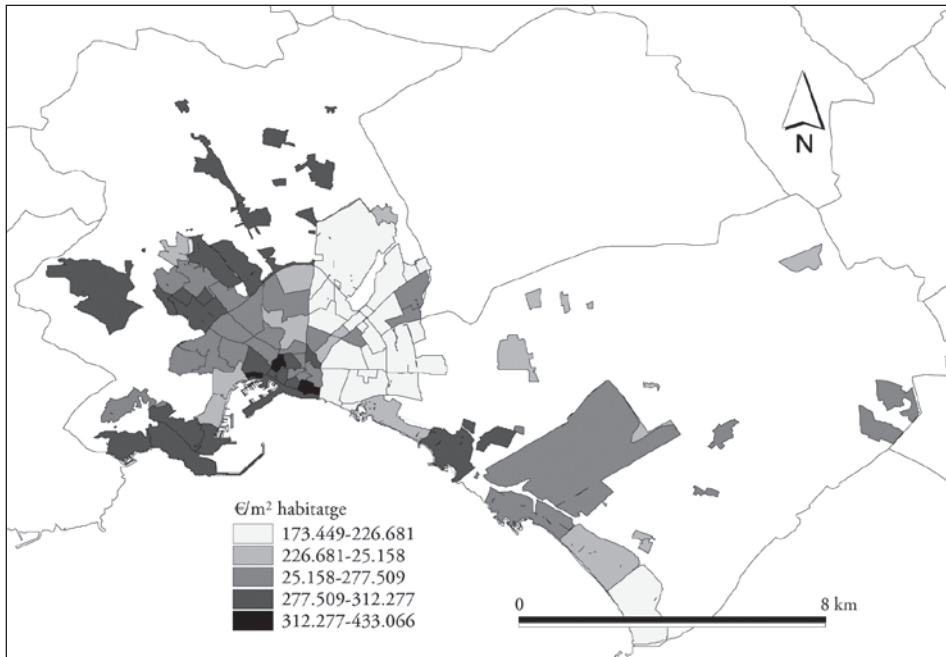
Actualment, la zona amb els preus de l'habitatge més elevats de Palma és la Calatrava, amb una mitjana de 4.337 €/m², amb uns màxims de 6.285 €/m² i uns mínims de 2.673 €/m². La Calatrava és un dels antics "Calls" de la Ciutat Antiga de Palma que s'ha anat degradant arquitectònicament i sociodemogràficament al llarg del segle XX, i que ha vist en la seva rehabilitació un intens procés especulatiu –González (2006) destaca l'augment d'inversió privada en el PEPRI de 1989– i de gentrificació. Un altre barri car del centre –el tercer més car, després de la Calatrava i Jaume III– és el Jonquet, que presenta una mitjana de 3.506 €/m², i una oscil·lació molt elevada entre les zones més cares i més barates dins del barri mateix: entre 5.133 €/m² i 2.113 €/m². El Jonquet, antic barri de pescadors, també ha estat objecte especulatiu a causa de *la recuperació patrimonial i la seva situació geogràfica* (González, 2006). També en el Centre històric de Palma, Jaume III i Montision, se situen entre les zones més cares, on el metre quadrat dels seus immobles està valorat crematísticament en 3.580 €/m² i 3.458 €/m² respectivament. Les altres zones estadístiques que, d'acord amb l'estudi realitzat, mostren un preu de l'habitatge més car són, la mateixa zona del nord-oest de Palma –Son Rapinya (3.123 €/m²), Establiments (3.013 €/m²)– i alguns indrets del litoral –Cala Major (3.045 €/m²), Sant Agustí (3.043 €/m²).

Els barris que actualment presenten uns preus d'habitatge més alt coincideixen amb els que més s'han revaloritzat durant els darrers 15 anys. Així, igualment les zones més revaloritzades de Palma són el centre històric de la

14. Els resultats es presenten a partir d'euros constants de 2006, és a dir, deflactats mitjançant l'IPC anual.

15. Que s'ha elaborat a partir de zones estadístiques.

Mapa 3
Preu mitjà de l'habitatge 2006 (en €/m²), per zona estadística



Font: elaboració pròpia.

ciutat i les de la zona del nord-oest. La Calatrava ha passat d'una mitjana de 960¹⁶ €/m² el 1991 a una de 3.377 €/m² de l'habitatge el 2006, és a dir un increment del 460,7% del seu valor monetari. Altres zones del casc antic són el Jonquet, amb un increment de 2.413 €/m² de mitjana de 1991 a 2006; Jaume III amb l'increment de 2.340 €/m²; Montision, que revaloritza els immobles amb una mitjana de 2.339 €/m² i es Mercat, amb una mitjana de 2.054 €/m² més. Amb la mateixa lògica, la zona més revaloritzada del nord-oest de Ciutat ve encapçalada per la zona estadística de Son Espanyol, que entre 1991 i 2006 varia de preu en un 230,3% a l'alça, seguida de les zones de Son Rapinya (2.103 €/m² més de mitjana en els 15 anys), el Secar de la Real (2.060 €/m²), Son Sardina (2.023 €/m²) i Establiments (2.008 €/m²). Val a dir, que moltes d'aquestes zones amb els preus més alts, i que han passat per intensos processos de revaloració, són indrets que han "vist canviar la seva sort" després d'anys d'abandonament institucional, passant per les intervencions públiques neoliberals (Pla Mirall) s'han recuperat pels interessos dels promotors, de la mateixa manera que ha passat a altres ciutats de l'estat i europees.

16. Xifra expressada en euros corrents.

A l'altra cara de la moneda es troben les zones més barates –o menys cares– de Palma. Aquests indrets es localitzen a la part nord-est de l'eixample de la ciutat, i a la zona de l'Arenal. La zona nord-est de l'eixample es correspon amb Can Capes, amb una mitjana de 1.734 €/m² el 2006; Son Gotleu (1.734 €/m²); Son Fortesa (1.909 €/m²), la Soledat (2.161 €/m²), el Rafal Vell (2.122 €/m²), Pere Garau (2.125 €/m²), Son Oliva (2.127 €/m²) i Estadi Balear (2.143 €/m²). L'Arenal, també ha esdevingut una de les zones més barates de Palma –2.005 €/m² d'habitatge el 2006. D'acord amb González (2006), *el nivell de degradació tant dels espais públics com dels espais privats, la manca d'inversions destinades a la seva rehabilitació, i la millora dels espais públics, està facilitant la seva conversió en un nou gueto degradat de la ciutat*. Dins aquests barris el preu del m² d'habitatge no oscil·la tant com a les zones cares de Palma, de manera que entre les deu primeres zones estadístiques més barates, per exemple, la diferència entre els màxims i els mínims de preu és d'uns 1.200 €/m².

3.2. L'habitatge com a element de segregació social a Palma

L'intens ritme de creixement del preu de l'habitatge a Palma ha accentuat les desigualtats econòmiques i socials entre la població que resideix a la ciutat, i ha originat una redistribució d'aquesta en funció de la seva capacitat d'accés a l'habitatge. La revalorització dels immobles ha suposat l'augment de les rendes de les persones propietàries d'immobles, i la necessitat d'endeutament per a l'accés a l'habitatge de les persones no propietàries d'immobles, tot implicant una polarització social, que es materialitza en l'espai a través de la segregació espacial per motius d'habitatge.

Per tal d'avaluar la influència del preu de l'habitatge en la localització espacial de les persones a Palma, i com actua per tant com a element de segregació social s'ha duit a terme la contraposició de mapes d'habitatge i mapes socials, amb la finalitat de veure com interactuen les variables i com s'organitzen en l'espai formant àrees geogràfiques diferenciades.

S'han elaborat així, d'una banda, mapes de distribució espacial en funció de l'edat, el nivell d'estudis, la nacionalitat i el lloc de treball. I d'altra banda, mapes de localització de l'habitatge segons el seu règim de tinença, l'ús, el seu estat i el seu preu. Aquesta cartografia forma part de l'estudi "Inclusió social, mercat immobiliari i creixement urbanístic. El cas de Palma"¹⁷ –on es troba la metodologia d'anàlisi i els resultats més detalladament explicats– i s'ha realitzat mitjançant Sistemes d'Informació Geogràfica (SIG) i amb la informació esta-

17. Treball que forma part de la memòria d'investigació "Les implicacions socials i ecològiques de la lògica immobiliària. L'exemple de Palma" de la mateixa autora que el present article i que fou finançat per la Fundació Jaume Bofill (<http://www.fbofill.cat/index.php?codmenu=13&arxiu=1392&submenu=false&tor=arxiu>).

dística facilitada per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) del Cens de població i habitatge de 2001, i per seccions censals.

A partir de les variables dels mapes resultants s'ha establert una zonificació que agrupa les àrees geogràfiques que presenten una caracterització similar tant pel que fa a l'habitatge com pel que fa a les característiques socioeconòmiques de les persones que hi resideixen. S'han definit sis zones: el centre històric, la zona turística-costanera, la zona nord-est, la zona nord-oest, l'eixample est i l'eixample oest.

1. El centre històric, és la zona de Palma que presenta uns preus d'habitatge més elevats –Sa Calatrava, amb més de 6.000 €/m² és la zona més cara de la ciutat, seguida de Jaume III, es Jonquet, i Montis-ion. Aquests elevats preus expliquen l'escassa presència de joves a la zona, i l'elevada presència professionals liberals i treballadors de l'administració pública. La majoria de les persones majors de 65 anys resideixen també al centre.

L'adquisició d'habitatges d'aquesta zona han estat majoritàriament per herència, i hi ha una presència molt reduïda d'habitatges hipotecats. Malgrat és la zona on es concentren la major part dels habitatges en règim de lloguer de Palma, també és la zona amb més habitatges buits i en gran part de les segones residències.

Tot i ser l'indret amb els preus de l'habitatge més elevats, el nucli antic de Palma és un dels llocs de la ciutat que presenta un major nombre d'edificis en estat deficient, i on alguns barris mitjançant processos de gentrificació i dures pràctiques especulatives, han estat convertits en zones d'alt standing.

2. La zona turística-costanera, definida pel seu caire turístic-residencial, ha esdevingut una de les àrees geogràfiques on el preu de l'habitatge és més elevat de la ciutat –es Coll d'en Rebassa, Cala Major, Sant Agustí, Son Rapinya i Son Vida.

Aquests espais, sobretot a l'oest, han vist incrementar el seu preu a causa de les noves urbanitzacions implantades amb la idea d'exercir com actiu financer. Per exemple a Son Vida, amb les noves urbanitzacions –i camps de golfs– destinades a ser segones residències d'europaus, o a romandre buides a l'espera de la seva revaloració. D'aquesta manera, i per la seva essència turístic-especulativa, la zona és de les que absorbeix un dels majors nombres d'habitatges buits i segones residències del municipi. L'àrea és de les que mostren un major nombre d'habitatges hipotecats i on es localitza la major part de la població de la ciutat amb estudis de tercer grau.

Dins aquesta àrea, l'Arenal presenta unes característiques diferents a la resta, i per un espai turístic degradat i el preu de l'habitatge és més baix.

3. L'àrea del nord-oest de Palma es caracteritza per ser la zona dels antics nuclis rurals de Palma, nuclis que han esdevingut actualment dels més cars de la ciutat i que s'han revalorat fins a un 230% en 15 anys.

En ser una de les zones rurals tradicionals de Palma, la zona nord-oest del municipi presenta un elevat nombre d'habitatges adquirits per herència i alhora, la nova urbanització accentua un gran nombre de cases en propietat per hipoteca. Igualment, aquesta part de la ciutat és abundosa en habitatges buits i segones residències, que no s'aprofiten i s'utilitzen com a inversió —ja que en ser la zona més revalorada hauria d'assegurar una major rendibilitat—.

Amb aquesta situació, la presència d'empresaris, directores, gerents i personal altament qualificat és més intensa que a la resta de zones de la ciutat. La presència d'habitants amb estudis de 3r grau és també molt intensa, així com per contrast la població analfabeta i sense estudis. El fet s'explica entenent que els sense estudis i analfabets són aquells que resideixen a aquests nuclis rurals des de temps enrera, mentre molts dels que tenen estudis de tercer grau són persones que han assolit un nivell econòmic prou elevat per a poder viure a aquesta zona de Palma.

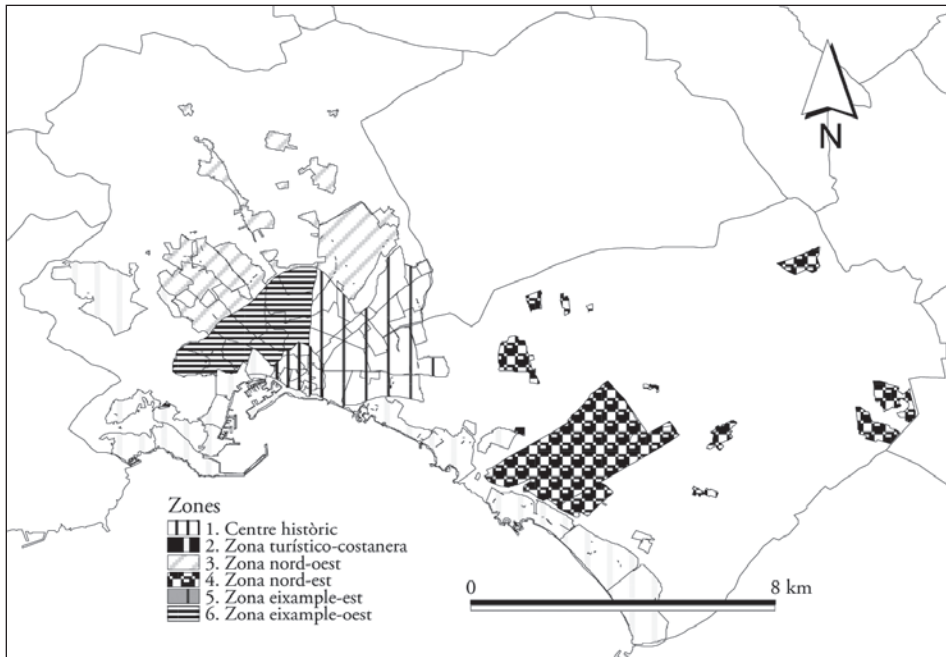
4. La zona nord-est és la zona rural del municipi. Són les zones estadístiques de Son Ferriol, Sa Casa Blanca, Sant Jordi, S'Aranjassa, es Pil·larí i Son Riera. Aquests indrets, pel que fa al preu de l'habitatge, se situen en una posició mitjana respecte de la mitjana de Palma —entre 2.245,86 €/m² i 2.662,9 €/m²—. Malgrat els preus mitjans —que indiquen per tant que no és de les zones més rendibles de Palma per a la inversió immobiliària—, la zona presenta un nombre significatiu d'habitatges buits i de segones residències. En tot cas però, la caracterització rural de la zona explica l'herència com a forma comú d'adquirir l'habitatge, així com l'elevat nombre de persones sense estudis i d'analfabetes.

5. La zona est de l'eixample és la zona més “desafavorida” de la ciutat. El primer tret que diferencia l'àrea de la resta de Palma és el preu de l'habitatge, que oscil·la entre els 1.734 i 2.245 €/m², de manera que esdevé la zona més barata de Palma. La zona és, juntament amb alguns indrets del centre, la zona que presenta un nombre d'habitatges en estat deficient més elevat. Així, aquesta no és precisament l'àrea geogràfica que han elegit els empresaris, ni els professionals liberals per viure, és la zona on es concentra la població amb menys recursos econòmics, i així, amb menys possibilitats d'elecció quant al lloc per viure. Esdevé per tant l'àrea dels immigrants africans —sobretot marroquins— per excel·lència i on es localitza també, una gran part de la població analfabeta i sense estudis. En no ser una zona massa òptima per a l'especulació immobiliària, els habitatges buits i les segones residències no són excessivament abundants respecte de la resta de la ciutat.

6. Finalment, la zona oest de l'eixample exerceix com a zona de transició entre la zona del centre, el litoral i sud-oest, l'àrea rural del nord-oest i la zona de l'eix est de l'eixample. En ser zona de transició entre zones cares i barates, l'àrea presenta uns preus d'habitatge mitjans —en relació a la resta de la ciutat—, entre 2.245,86 €/m² i 2.662,9 €/m². La població que l'habita és so-

Mapa 4

Zoonificació de Palma segons l'accessibilitat a l'habitatge



Font: elaboració pròpia.

bretot una classe mitjana benestant, ni inversors en immobles, professionals liberals i empresaris, ni immigrants amb manca de recursos econòmics. És una zona on hi ha un gran nombre d'habitatges hipotecats, fet que significat que la població que l'habita, majoritàriament està endeutada (així és la classe mitjana...).

Amb aquest escenari es fa tangible la manera en què el valor monetari de l'habitatge i del sòl segrega l'espai social de la ciutat, tot localitzant àrees geogràfiques en funció de la capacitat adquisitiva. Es polaritza així la ciutat i es generen zones on es dispara el preu de l'habitatge: zones d'alt standing amb pisos de luxe, noves urbanitzacions amb l'oferta complementària on hi resideixen els inversors, empresaris i professionals liberals; i zones on el preu de l'habitatge és menys car (malgrat resulta igualment inaccessible per a amplis sectors de la societat), a les que es veuen forçades a viure les persones més vulnerables econòmicament: entre d'altres, una gran part dels immigrants (no comunitaris), persones sense estudis i analfabetes.

El preu de l'habitatge actua, en definitiva, com a factor d'exclusió social i genera una distribució de la població en l'espai subordinada a la capacitat econòmica dels individus, fet que es tradueix en la formació de guetos gentryficats.

5. Conclusions

L'habitatge, dins l'economia del capitalisme financer global, ha esdevingut un actiu financer, de manera que la seva funció social s'ha substituït progressivament per la funció que exerceix com a bé de canvi. Afavorida per l'esclat de la bombolla financera-tecnològica, la baixada dels tipus d'interès i de l'entrada al sistema monetari comú, l'entrada de capital financer al sector immobiliari, des de finals dels noranta, ha generat l'acceleració de la construcció i de l'increment del preu de l'habitatge amb un marc regulador anormal en el context de la UE.

La inversió immobiliària com a principal motor de la construcció a l'Estat Espanyol –i la construcció com a principal motor de l'economia– segueix una tendència de creixement positiva paral·lela amb l'edificació d'habitatges, i a l'hora amb l'increment dels seus preus.

Es generen, en canvi, dues tendències de creixement paradoxals a l'Estat. D'una banda, el creixement de l'edificació d'habitatges contrasta amb el decreixement demogràfic: el 2006 l'estoc d'habitatges era de 20 milions, mentre que el nombre de llars era de 13,1 milions (Naredo, 2004). S'explica així l'elevat nombre d'habitatges buits i de segones residències comptabilitzades a l'Estat. D'altra banda, contrasta el creixement del preu de l'habitatge i els salaris: a finals dels 90 els salaris creixien a un ritme del 2% anual, mentre que el preu de l'habitatge a un 14%, fet que significa l'endeutament d'un sector cada cop més ampli de la societat.

A les Illes Balears, accentuat per la seva condició de destinació turístic-residencial de l'economia occidental, l'entrada de capital financer en el sector immobiliari ha crescut a un ritme del 38,8% anual, el que es tradueix directament en l'increment de la construcció de nous habitatges –entre 7.600 i 13.000 cada any–, així com en l'augment del seu preu en un 15,6% anual –tot assolint una mitjana de 2.369 €/m² el 2006–. L'encariment dels preus, lligat al quasi nul mercat de lloguer, implica que la població es vegi amb la necessitat de demanar 2,3 vegades més crèdits hipotecaris del que estalvia, i generant per tant el seu endeutament com a requisit per l'accés a l'habitatge.

Des d'una perspectiva social, l'habitatge entès com a mercaderia origina una polarització entre propietaris d'immobles i no propietaris d'immobles. La revalorització immobiliària implica doncs, l'enriquiment d'aquelles persones que tenen una propietat, i la necessitat d'endeutament per a l'accés a l'habitatge per a les persones sense propietat. Un endeutament que es veu aguditzat a mesura que la bombolla immobiliària s'infla.

Dins el descrit panorama econòmic i polític, l'estudi realitzat per a Palma mostra com el preu de l'habitatge determina la localització de les persones en l'espai urbà. La capacitat adquisitiva de les persones fixa els barris de la ciutat en què pot residir i on no pot fer-ho. D'aquesta manera es segrega la ciutat, tot organitzant-se espacialment en funció de les característiques socioeconò-

miques dels que hi resideixen. Es creen així, àrees per a la residència d'adinerats amb habitatges de luxe, àrees degradades per als immigrants i la població amb menys recursos econòmics –on té lloc la formació de guetos–, com àrees amb predomini d'habitatges hipotecats per a la classe mitjana. Es posa de manifest, en definitiva, com l'habitatge ha esdevingut un factor clau en termes de segregació i d'exclusió social.

6. Bibliografia

- ABC [En línia] <<http://www.abc.es/informacion/guiainmobiliaria06/index.asp>> [Consulta: 14 juliol 2007]
- ARTIGUES, Antoni *et al.* (2006) *Introducción a la Geografía Urbana de las Illes Balears. Guía de Campo. VII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana. Illes Balears, 19-24 de junio de 2006*. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears.
- BINIMELIS, Jaume (2000). “Sociedad Postindustrial y dialéctica campo-ciudad. Aportación al debate a modo de estado de la cuestión”. *Lurralde*, núm. 23, p. 93-113.
- BLÁZQUEZ, Macià; MURRAY, Ivan (Dir) (2003). *Indicadors de sostenibilitat del turisme a les Illes Balears. Memòria del projecte 2002-2003*. Palma de Mallorca: CITTIB.
- CAPEL, Horacio (1983). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera.
- CARBONERO, Maria Antònia (2001). *L'espai social de l'exclusió: una proposta d'àrees d'atenció preferent*. Palma de Mallorca: Caixa de Balears Sa Nostra.
- BANCO DE ESPAÑA [En línia] <<http://www.bde.es/estadis/estadis.htm>> [Consulta: 22 novembre 2007]
- BUADES, Joan (2006). *Exportando Paraísos. La colonización turística del planeta*. Palma: La Lucerna.
- CARPINTERO, Óscar (2003). “Boom inmobiliario y especulación urbanística. Claves económicas de la insostenible e injusta dinámica inmobiliaria en el Estado Español”. *El Ecologista* [Madrid], núm. 34.
- CARPINTERO, Óscar (2003). “Los requerimientos totales de materiales en la economía española. Una visión a largo plazo: 1955-2000”. *Economía industrial*, núm. 351.
- CARPINTERO, Óscar (2005). *El metabolismo de la economía española. Recursos naturales y huella ecológica (1955-2000)*. Madrid: Fundación César Manrique (Colección Economía vs Naturaleza).
- CARRASCO, Roque Juan; CALDERÓN, Andrés (2003). “La vivienda como elemento de segregación o lógica de su reproducción”. Barcelona: *Scripta Nova*, núm. 146.
- CENTRE DE RECERCA ECONÒMICA (2003, 2004, 2005). *Informe econòmic i social de les Illes Balears*. Palma: Sa Nostra.

- COL·LEGI D'APARELLADORS DE MALLORCA. (2007). Base de dades. Finals d'obra 2007.
- DEL RÍO LOPEZOSA, Ana (2005). "L'estalvi i l'endeutament de les famílies durant la llarga etapa expansiva de l'economia espanyola". Servei d'Estudis del Banc d'Espanya, CRE.
- DÍAZ, Fernando (2006). "Urbanismo neoliberal: el ejemplo valenciano". *Pensamiento crítico*, núm. 170.
- DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO [en línia] <<http://www.catastro.meh.es/>> [Consulta: 12 octubre 2008]
- FERNÁNDEZ DURÁN, Ramón (2006). *El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre las causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Madrid: Virus.
- FERRER, Aldo. (1999). "La Globalización, la crisis financiera y América Latina". *Comercio Exterior* [Mèxic], vol. 49, núm. 6.
- GONZÁLEZ, Jesús (2006). "Geografía urbana de Palma: la actividad turística en la forma y el desarrollo de la ciudad". A: ARTIGUES, Antoni *et al.* *Introducción a la Geografía Urbana de las Illes Balears. Guia de Campo. VII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana. Illes Balears, 19-24 de junio de 2006*. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears, p. 164-210.
- HARVEY, David (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI de España Editores.
- HARVEY, David; SMITH, Neil (2005). *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona: Contratextos.
- INSTITUT BALEAR D'ESTADÍSTICA [En línia] <<http://www.caib.es/ibae/ibae.htm>>. [Consulta: 17 agost 2007]
- INSTITUT D'ESTRATÈGIA TURÍSTICA. [En línia]. <<http://www.inestur.es/p/>>. [consulta: 2 novembre 2007]
- INE. [En línia] <<http://www.ine.es>> [Consulta: 23 setembre 2006]
- MARCOS, Carmen; CARPINTERO, Óscar; NAREDO, José Manuel (2005). "El patrimonio en vivienda y su distribución regional". *Cuadernos de información económica*, núm. 186.
- MINISTERIO DE INDUSTRIA TURISMO Y COMERCIO [En línia] <<http://www.mityc.es/es-ES/index.htm>> [Consulta: 22 novembre 2007]
- MINISTERIO DE FOMENTO. [En línia] <http://www.fomento.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/INFORMACION_MFOM/INFORMACION_ESTADISTICA/> [Consulta: 22 novembre 2007]
- NAREDO, José Manuel (1996). *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo XXI.
- NAREDO, José Manuel (1997). "Sobre el origen, el uso y el contenido del término sostenible". A: *La construcción de la ciudad sostenibles*. Ciudades para un futuro más sostenible, <http://habitat.aq.upm.es>
- NAREDO, José Manuel (2003). "Mercado del suelo y plusvalía". *Pensamiento crítico*. Página abierta, p. 142-143.

- NAREDO, José Manuel (2003). "Las raíces económico-financieras de la crisis ambiental: un tema tabú de nuestros tiempos". A: VIDAL, J. [dir.] *Hacia una sociedad civil global*. Madrid: Taurus.
- NAREDO, José Manuel (2004). "Perspectivas de la vivienda. Consecuencias de la evolución demográfica en la economía". *Información Comercial Española ICE*, núm. 815, p. 143-154.
- NAREDO, José Manuel (2006). *Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas*. Madrid: Siglo XXI.
- NAREDO, José Manuel; CARPINTERO, Óscar; MARCOS, Carmen (2007). "Boom inmobiliario, ahorro y patrimonio de los hogares: evolución reciente y comparación internacional". *Cuadernos de Información Económica*, núm. 200, p. 71-91.
- NAVARRO, Carolina (2005). "Indicadores de vivienda i exclusión". *Documentación Social*, núm. 138, p. 173-190.
- OBSERVATORIO JOVEN DE VIVIENDA EN ESPAÑA. [En línia] <http://www.cje.org/C3/C15/Anuario%20OBJOVI%202006/Document%20Library/Articulos.pdf> [Consulta: 13 novembre 2007]
- RODRÍGUEZ, Isabel (2006). "Mecanismos de control territorial en tiempos de la globalización". *Scripta Nova* [Barcelona], vol. 10, núm. 218 (28).
- RULLAN, Onofre (2007). *L'ordenació territorial a les Illes Balears (Segles XIX-XX)*. Palma de Mallorca: Documenta Balear (Quaderns d'història contemporània de les Balears, núm. 53).
- RULLAN, Onofre (1999). "De la Cova de Canet al Tercer Boom turístic. Una primera aproximació a la geografia històrica de Mallorca". A: ALENYÀ, M. et al. *El medi ambient a les Illes balears. Qui és qui?* Palma de Mallorca: Ed. Sa Nostra, p. 171-213.
- SEGUÍ, Joan (1998). *Les Balears en venda. La desinversió immobiliària dels illencs*. Palma: Documenta Balear (Menjaments, núm. 24).
- SOCIETAT DE TAXACIÓ SA [En línia] <<http://web.st-tasacion.es/html/index.php>> [Consulta: 23 juliol 2007]
- TALLER VIU (2006). *El cielo está enladrillado: entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*. Barcelona: Edicions Bellaterra. <<http://www.sindominio.net>>
- TASACIONES INMOBILIARIAS SA [En línia] <<http://www.tinsa.es/>> [Consulta: 13 juliol 2007]
- VIVES, Sònia (2007). *Inclusió social, mercat immobiliari i creixement urbanístic. El cas de Palma*. Barcelona: Fundació Jaume Bofill.