

# SEGREGAÇÃO SOCIAL

## E MERCADOS HABITACIONAIS NAS GRANDES CIDADES\*

Jesús Leal Maldonado \*\*

**Resumo:** o objetivo do artigo é refletir sobre o caráter segregador dos mercados habitacionais nas grandes cidades, tomando o caso europeu e espanhol, com ênfase na cidade de Madrid. A segregação social existente nos mercados imobiliários residenciais é analisada de diversos ângulos, desde o da diferença de renda, passando pelas classes sociais, grupos étnicos, tamanho e idade das famílias constituídas e mesmo pelas relações de vizinhança.

**Palavras-chave:** mercados residenciais; segregação social; gentrificação; Madrid.

### SOCIAL SEGREGATION AND HOUSING MARKETS IN GREAT CITIES

**Abstract:** the aim of this paper is to reflect about the segregating character of housing markets in big cities, using the Europe and Spanish case. The social segregation that exists in residential real estate markets is analyzed from different angles, since the income gap, through the social classes, ethnic groups, age and size of families formed by same and neighborhood's relationship.

**Keywords:** residential markets; social segregation; gentrification; Madrid.

### SÉGRÉGATION SOCIALE ET MARCHÉS DE L'HABITATION DANS LES GRANDES VILLES

**Résumé:** cet article concerne à une recherche sur la dimension ségrégatrice des marchés de l'habitation dans la ville espagnole de Madrid. La ségrégation sociale et espaciale provoquée par la dynamique du marché de l'habitation est analysée sous différentes angles, en soulignant la dimension économique mais aussi le rôle joué par les rapports de parenté et de voisinage, par exemple.

**Mots-clés:** marchés de l'habitation; ségrégation sociale; gentrification; urbanisation; Madrid.

---

\* Originalmente publicado como "Segregación social y mercado de vivienda en las grandes ciudades" na *Revista Española de Sociología*, nº 2, 2003, pp. 59-75. Tradução de Maurílio Lima Botelho.

\*\* Jesus Leal Maldonado é professor do Departamento de Sociologia da Universidade Complutense de Madri.

## Introdução<sup>1</sup>

Afirmar que os mercados habitacionais que se apresentam em uma cidade atuam sobre o processo de segregação é mais que uma obviedade; é pressupor que o modo como os processos segregacionais se relacionam com as diferenças de renda passa pela diferenciação dos preços das moradias. Trata-se de um crivo tão arbitrário como qualquer outro que pressupõe uma relação entre os valores sociais e os preços imobiliários, algo que tem chamado a atenção dos sociólogos desde Halbwachs até os nossos dias.<sup>2</sup>

Partimos da crescente relevância social dos mercados habitacionais em cidades européias, marcadas por um aumento generalizado da posse da propriedade e por um aumento significativo dos preços, mas também pelo declínio da intervenção dos Estados na produção e na reabilitação de habitações sociais. O custo de alojamento tem crescido proporcionalmente acima da renda familiar em todos os países da União Européia durante os últimos anos. Por outro lado, o mercado de propriedade leva a um aumento da importância da escolha da habitação, dado que envolve o desembolso de grandes somas de dinheiro e concentra a maior parte das poupanças familiares.

A importância do mercado habitacional em relação à segregação residencial deve-se à sua natureza — que esclarece as diferenças econômicas e sociais —, mensurável em termos de valor econômico da habitação e capaz de explicar o processo de segregação por seu papel como selecionador dos diferentes grupos econômicos. A variação do preço da habitação definida pelo mercado é o resultado de um processo que, de alguma maneira, resume a mudança no valor social das zonas que compõem a cidade e significa a desigualdade existente na distribuição dos domicílios em termos econômicos e sociais.

---

<sup>1</sup> Este artigo resume uma série de resultados de uma investigação financiada pela Comunidade de Madri sobre “Espaço social e desigualdade em Madri em relação às capitais européias”.

<sup>2</sup> A tese de doutorado de Halbwachs tratou precisamente da relação entre os preços da habitação (medidos a partir dos valores cadastrais) e o valor social de áreas urbanas (Nota do Autor). Maurice Halbwachs (1877 — 1945), sociólogo francês discípulo de Durkheim, ficou conhecido por sua tese sobre a condição de vida dos operários e pelo desenvolvimento do conceito de *memória coletiva*. Foi professor nas universidades de Chicago, Sorbonne (colaborando com Marcel Mauss) e Estrasburgo. De tendência socialista, acabou preso durante a ocupação nazista na França e morreu no campo de concentração de Buchenwald (Nota do Tradutor).

O ponto de partida é que a distinção entre os preços das habitações, uma vez que tenham sido privadas dos efeitos da centralidade, reflete as diferenças econômicas e sociais dos seus habitantes, de modo que a diferença de valor entre duas áreas equidistantes e com características semelhantes em termos de equipamentos é a expressão da diferente valorização social das áreas em que estão assentadas estas moradias.

Nossa tese é a de que o mercado imobiliário é, precisamente, um dos principais elementos de distribuição das famílias em conformidade com as suas características sociais, seus rendimentos e seu patrimônio, sendo impossível compreender a segregação sem entender como funciona o mercado habitacional em cada cidade.

### **O mercado habitacional**

A segregação social é impulsionada pelas forças do mercado através da produção e do uso do espaço urbano. Atuam na subdivisão e na mercantilização do espaço urbano desde planejadores urbanos até promotores habitacionais, o que tende a gerar processos segregacionais.

O próprio planejamento urbano estabelece com freqüência uma distinção dos espaços que tende a fortalecer as diferenças prévias existentes na cidade. Poucos casos são tão claros como as definições dadas pelo Plano Geral de Gestão Urbana em Madri em 1946. O chamado Plano Vidagor<sup>3</sup> dividiu a cidade em três partes, segundo os seus recursos naturais e as características da população que as habitavam, estabelecendo regras diferentes para cada uma delas. Comparando-as a um corpo, foram atribuídas as funções de cabeça, ventre e pés. Naturalmente, a cabeça era a parte nobre da cidade, habitada pela burguesia e pelas classes médias, enquanto os pés era o local de assentamento da população operária. Um dos aspectos desta divisão era, precisamente, as diferenças nas feições dos edifícios: o Noroeste caracterizava-se

---

<sup>3</sup> O Plano Vidagor é o Plano Geral do Município de Madri, aprovado em 1946 e normalmente conhecido pelo nome de seu autor, Pedro Vidagor.

pelos edifícios de granito e paisagens verdes velazqueanas,<sup>4</sup> enquanto o Sul pelos edifícios de tijolo e paisagens secas e simples.

Por mercado habitacional entende-se a instituição que estabelece e regula a produção e o acesso à habitação. Devido às diferenças no produto moradia e às desigualdades de quem procura ter acesso a ela, encontramos na realidade diversos mercados residenciais, compostos pela formas de acesso, pela forma da habitação, por seu uso diferencial e pelas características dos demandantes.

O ponto de partida é que, dependendo da combinação das variáveis acima mencionadas, existem diversos mercados habitacionais urbanos. Há um mercado de aluguel e outro de propriedade claramente diferenciados. Mas também há distinções quanto à localização, às dimensões, às tipologias da habitação. Considerando-se a população, também podemos verificar diferentes submercados formados por demandantes de diferentes características em relação, principalmente, à idade, renda e origem.

A primeira diferenciação dos mercados se estabelece a partir da forma de acesso à habitação, conforme se refira à aluguel ou à propriedade. Estes dois mercados têm tanto características espaciais quanto conteúdos sociais distintos. A proporção decrescente do aluguel de casas nas cidades européias tem efeitos importantes sobre a avaliação das formas de posse e da mudança das políticas de habitação. A maior parte dos países europeus passa a ter maior proporção de proprietários de suas residências. Está ocorrendo também uma modificação geral nas políticas habitacionais que mantinham um mercado de moradias alugadas a um preço abaixo do estabelecido no mercado livre para poder alojar as famílias de rendas mais baixas.

O aumento da casa própria<sup>5</sup> é um processo generalizado em toda a Europa, embora com diferentes intensidades: bastante acentuado na França e na Inglaterra, mais lento na Alemanha e quase inexistente na Suíça, onde a grande maioria das casas estão sob

---

<sup>4</sup> Referente ao pintor Diego Velázquez. Diego Rodríguez de Silva y Velázquez (1599 — 1660) foi um artista espanhol e principal pintor da corte do Rei Filipe IV. Considerado um pintor barroco, tornou-se conhecido como retratista da nobreza espanhola, embora tenha feito inúmeras obras de cenas históricas (N.T.).

<sup>5</sup> “Viviendas en propiedad”, no original. O termo em português “casa própria” nos parece adequado por caracterizar exatamente a diferença em relação à expressão espanhola “vivienda en alquiler”, isto é, casa alugada (N.T.).

regime de aluguel. O fator chave para entender as transformações que estão ocorrendo reside, sobretudo, nas políticas de privatização dos estoques públicos de habitação. O processo é diferente em cada país, mas pode-se afirmar que são articuladas a venda do patrimônio público de moradias com a diminuição do número de habitações públicas construídas para serem alugadas.

A situação nos países do Sul da Europa é a de uma intervenção pública mais fraca, com estoque público de aluguel menor que a média para o resto dos países europeus ou, tal como na Grécia, simplesmente inexistente. Na Espanha, o estoque público de habitações para aluguel é de 1% do total de casas familiares primárias — depois da Grécia, a proporção mais baixa dos países europeus.

A distribuição diferencial das habitações para aluguel produz efeitos notáveis na repartição da população. As famílias de rendas mais baixas não podem ter acesso à propriedade e, portanto, concentram-se nas zonas da cidade onde existe maior proporção de aluguéis. O mesmo ocorre com aqueles lares em que existe uma certa indefinição sobre seu futuro, como os formados por jovens, os que dependem de desempregados de longa duração, dos pais ou aqueles lares de divorciados ou separados. Finalmente, os imigrantes nos países em desenvolvimento (como consumidores de habitações alugadas), localizam-se nas zonas onde há oferta deste tipo de moradia. Isto explica por que a recente formação de espaços segregados compostos por imigrantes situa-se onde a oferta de moradias alugadas é maior — geralmente, nas áreas centrais das grandes cidades, nas que possuem elevado número de moradias antigas e, inclusive, nos loteamentos<sup>6</sup> burgueses das cidades espanholas. O fato das habitações serem públicas ou privadas marca outra grande diferença entre os mercados. A intervenção do Estado nas habitações influencia também o mercado privado. Está claro que ambos são diferentes mas, ao mesmo tempo, eles interagem, de modo que o mercado habitacional privado se modifica de acordo com a intensidade

---

<sup>6</sup> No original, *ensanches*, vocábulo que pode ser traduzido como *expansão, alargamento, ampliação*. Na esfera do urbanismo, refere-se a um loteamento situado fora das fronteiras da cidade, como parte de um projeto de expansão urbana que segue rigoroso planejamento. Dada a infra-estrutura e o planejamento previamente realizados, os *ensanches* são geralmente destinados às camadas burguesas. Na Espanha, a necessidade de expansão urbana das municipalidades levou à criação de leis de zoneamento desde o século XIX, e a primeira delas é a *Ley de Ensanche* de 1864 (N.T.).

da intervenção pública ou a partir da maneira como esta intervenção é produzida. Ocorre no mercado público de aluguel e de venda o mesmo que no mercado privado que distingue estes dois tipos de posse. No passado, os mercados habitacionais públicos e de moradia social (VPO)<sup>7</sup> podiam atuar como reguladores (tanto na distribuição dos diversos grupos sociais no território quanto no próprio preço das moradias), mas as políticas de liberalização do solo e as modificações nas políticas habitacionais no âmbito estadual e comunitário têm levado à decadência deste mercado e, portanto, à uma redução da já débil regulação anterior. O mercado de habitação protegida tem reduzido de forma generalizada seus impactos e, no caso atual das grandes cidades espanholas, tem-se limitado geralmente à intervenção pública e às cooperativas, em função, sobretudo, do desaparecimento real do benefício de promoção — dificuldade gerada pelo diferencial entre os preços máximos estabelecidos para estas moradias e os custos do solo.

Os mercados de habitações novas e de usadas também são distintos. Ainda que se aproximem em algumas ocasiões — especialmente quando se trata de moradias construídas nas zonas centrais das cidades —, há o ponto em que, mais adequadamente, poderíamos estabelecer uma diferença entre um mercado de habitações urbanas e um mercado suburbano, ambos distintos por sua centralidade e pelo acesso aos bens e serviços urbanos que sua localização facilita. Com frequência, as ajudas públicas às famílias para acesso à moradia concretizam-se quase exclusivamente na aquisição de uma nova habitação, como é o caso espanhol, o que supõe que dentro do mercado de moradias recém-construídas devemos diferenciar entre as moradias livres e as moradias protegidas com algum tipo de ajuda pública. Ambos mercados são distinguíveis em muitos aspectos, já que os efeitos em termos de localização das moradias e das características sociais das pessoas que as ocupam são distintas.

---

<sup>7</sup> Abreviação de *Vivienda de Protección Oficial*, também conhecida como *Vivienda con Protección Pública* ou *Vivienda Protegida*, isto é, Habitação de Proteção Oficial, Habitação de Proteção Pública ou Habitação Protegida, respectivamente. É um tipo de moradia com preço de aluguel controlado e, na maioria das vezes, subvencionada pelo Estado espanhol (N.T.).

## Segregação

Tal como sustenta Louis Wirth (1938), a heterogeneidade, junto com a densidade e o tamanho, é um atributo essencial das cidades: estas três variáveis constituem os elementos que configuram a forma de vida urbana. A heterogeneidade urbana tem muitas expressões, a cidade é um aglomerado de raças e de culturas distintas, mas, também, é uma acumulação de grupos diferentes em termos de riqueza, de classes sociais e, inclusive, de integração e exclusão social. Quando a desigualdade social articula-se com a heterogeneidade no espaço público é gerada a segregação. O fenômeno da segregação é quase consubstancial com o modo de vida urbano.

O conceito de segregação está repleto de ambigüidade. Robert Mackenzie (1925), da Escola de Chicago, qualifica-a como um processo ecológico, o que quer dizer que é algo espontâneo, tratando-se da tendência (sob determinadas circunstâncias) de localização concentrada de indivíduos com atributos similares e sua separação do resto dos indivíduos que constituem a cidade.<sup>8</sup> A integração não é o oposto à segregação, pois há grupos segregados bem integrados na sociedade urbana. Se a segregação é sobretudo um conceito espacial, a integração é um conceito social, não espacial – esta é uma primeira razão da ambigüidade do conceito de segregação, tratando-se de um processo espacial com diferentes escalas e expressões.

A segregação é um processo seletivo cujos efeitos levam ao afastamento dos distintos grupos sociais. Todavia, também é um processo defensivo que aparece em cada grupo social, ainda que de forma predominante nos grupos minoritários ou naqueles situados nos extremos da estratificação social. A classe social mais elevada pode escolher a fixação de sua residência em áreas seletivas, onde as pessoas que atravessam seus limites e que não pertencem à sua mesma classe são controladas — em uma ação claramente defensiva. Porém, no extremo oposto, a classe trabalhadora ou os grupos excluídos do ponto de vista racial, econômico ou cultural, buscam viver juntos como uma forma de combater a adversidade e beneficiar-se da solidariedade de vizinhança

---

<sup>8</sup> Para uma descrição recente do conceito de segregação, pode-se consultar o capítulo de Jacques Brun (1994) sobre o conceito e seu uso na geografia urbana.

— outra forma de atitude defensiva que, com freqüência, também se manifesta em termos de controle daqueles que invadem seu território.

A segregação social das cidades pode ser considerada como uma expressão alternativa e especializada da estrutura social urbana, podendo ser mensurada segundo alguns indicadores ou variáveis e seus resultados comparados em diferentes cidades. Dessa maneira, podemos tirar importantes conseqüências sobre a existência de níveis ou valores de segregação conforme as características das cidades cotejadas. Entretanto, esta comparação tem seus limites: se cada cidade cria seu próprio espaço, como propõe Lefebvre (1991), ao cotejarmos as cidades devemos — para poder tirarmos conclusões válidas — considerar todas as circunstâncias que interferiram na criação desse espaço.

É importante levar em conta que a segregação não pode ser considerada unicamente como um processo natural, tal como sustentava a Escola de Chicago. A intervenção pública a partir do planejamento em primeiro lugar, seguida da política habitacional, afetam os processos segregacionais muito diretamente. É uma forma de combater o sintoma da desigualdade similar ao que se ocorre no Estado de Bem-Estar (com as ajudas diretas ou indiretas aos grupos mais desfavorecidos economicamente). A segregação existente em uma cidade inclui também estas atuações.

O processo de segregação nas áreas urbanas pode ter diferentes expressões. A mais abordada e estudada versa sobre a segregação residencial, isto é, o resultado dos diferentes comportamentos residenciais de diversos grupos sociais de cidadãos. No entanto, também podemos considerar a segregação em outras manifestações como nos meios de transporte (com a diferente utilização dos mesmos ou, simplesmente, com a separação de classes no interior deles) ou nos serviços públicos de educação e saúde. De forma mais ou menos explícita, a segregação manifesta-se nos lugares de lazer e de diversão — mediados, freqüentemente, pelos preços de acesso, mas também pelo controle mais ou menos explícito através de outros meios.

Na política urbana, o processo de segregação é considerado com certa freqüência como um processo negativo. Tal apropriação deve-se à aceitação de que a segregação é uma imagem da desigualdade, mas também se sustenta como uma manifestação

negativa pelas conseqüências que lhe atribuem. Bairros em que abundam as situações de exclusão, pobreza e marginalização são considerados inadequados para a integração social e autênticos focos de produção de conflitos. Por isso, não é raro combater politicamente o sintoma da segregação sem atacar as causas que o originam ou, simplesmente, atuar sobre a localização residencial como forma de solucionar problemas que têm origem distinta. Isto se manifesta principalmente nos programas de realojamento ou de reabilitação urbana. Contudo, não é raro levar a cabo programas anti-segregacionais ou de integração como forma de controle social de certas minorias socialmente desviantes.

Em alguns países, a luta contra a segregação converte-se em um dos principais objetivos da política urbana, revelada principalmente através da política de moradia e do planejamento urbano. Isto pode se concretizar por meio do investimento público em programas especiais tal como o francês “Política da Cidade”, onde a exclusão é combatida a partir de uma concentração da intervenção pública nas zonas mais deterioradas, definidas de modo político.

A maior parte das investigações sobre segregação mostra o processo de mudança social vivido pelas áreas urbanas. Isto é feito a partir da análise do processo histórico de assentamento dos grupos segregados, tais como os grupos de menores recursos, as minorias étnicas ou imigrantes. No entanto, ocorre também uma abordagem dos processos de segregação a partir do conhecimento das mudanças nos assentamentos das classes superiores — os processos de “gentrificação” nos espaços centrais das cidades.

### **Mercado habitacional e segregação social**

As cidades podem ser consideradas como lugar de assentamento de grupos sociais, com uma distribuição diferenciada que expressa as próprias desigualdades sociais existentes. Porém, o espaço não é apenas uma moldura onde se desenvolve a ação social, mas o meio de estruturação de nossas percepções — e, neste caso, nossas percepções sociais. A imagem da desigualdade social está ligada à imagem espacial, tal

como propõe David Harvey (1973), ou às características espaciais em termos relacionais, como estabelece Georg Simmel (1908). As análises espaciais têm uma autonomia por si mesmas, podendo-se definir o conteúdo social pelos atributos espaciais. Isto supõe que a segregação social em uma dada cidade determinada é, por si mesma, uma visão da estrutura social — inclusive se não tivermos nenhuma outra referência.

Em sua análise dos bairros da Espanha, F. Arias (2000) parte de onze tipos de formas urbanas definidas pela estrutura urbana e pelas tipologias da moradia construída. Os grupos sociais desfavorecidos concentram-se somente em quatro desses tipos de espaço urbano. Isto vem mostrar novamente que existe uma distinção espacial na definição dos grupos sociais, já proposta por Rex e Moore (1967) com a definição do conceito de *housing classes* (o que poderíamos traduzir por classes sociais definidas pela moradia em que habitam).<sup>9</sup> A questão seria que, muito além das diferenças locais, existe também uma diferença tipológica que explica em parte a composição social de certas zonas. Neste sentido, resulta evidente para os planejadores que, ao manter estas tipologias, está sendo estimulada a manutenção do tipo de população que habita essa zona. A manutenção da tipologia residencial das zonas madrilenhas como Puente de Vallecas<sup>10</sup> ou Tetuán<sup>11</sup> pressupõe a manutenção de sua população diante das pressões da invasão de outros grupos sociais, que queriam beneficiar-se da centralidade destas duas zonas. Isto explica a distinção social com os espaços circundantes, morfologicamente diferenciados.

Em Madri, o conteúdo do mercado habitacional correlaciona-se em diferentes aspectos com a estrutura social da cidade, diferenciando-se entre os espaços centrais e

<sup>9</sup> *Housing classes*: “classes de moradores” ou, literalmente, “classes habitacionais”. Conceito proposto por John Rex e Robert Moore na obra *Race, Community and Conflict* (1967). Ao observarem conflitos e comportamentos envolvendo moradores da cidade de Birmingham (Reino Unido), os autores estabeleceram uma divisão de classes conforme o acesso à moradia demonstrando como grupos étnicos diferentes possuíam possibilidades desiguais no mercado habitacional e oportunidades diversas no acesso aos benefícios públicos na regulação das moradias. O conceito é alvo de uma controvérsia, pois se argumenta que, ao contrário da habitação ser a determinação de um grupo social com comportamentos comuns, elementos anteriores definem como os grupos sociais conseguem aceder o mercado habitacional (N.T.).

<sup>10</sup> Puente de Vallecas é um bairro da cidade de Madri próximo ao centro e um dos mais povoados da capital (N.T.).

<sup>11</sup> Um dos bairros de Madri também perto do centro e que possui, tradicionalmente, uma população de imigrantes (N.T.).

os periféricos. As áreas urbanas da classe social elevada são compostas por moradias de grande tamanho com uma atribuição maior de espaço residencial por pessoa e também com uma melhor qualidade dos componentes dessa moradia. O tamanho médio da moradia na periferia Noroeste da Área Metropolitana de Madri é de 125 m<sup>2</sup>, enquanto na periferia popular do Sul da Área Metropolitana o tamanho médio é de 74 m<sup>2</sup>. O Noroeste tem uma proporção de moradias unifamiliares que supera 50%, tratando-se principalmente de moradias geminadas, ainda que também exista uma elevada proporção de moradias individuais isoladas. Na periferia Sul, as moradias unifamiliares, geminadas ou independentes representam 12% do total do estoque de moradias da zona. Esta diferença de tipologias manifesta-se também nos preços do solo e moradia mais altos no Noroeste que no Sul e no Leste, o que deve ser considerado no momento da valorização social das áreas urbanas.

Contudo, é no centro da cidade que a diferença se faz mais evidente. Nos espaços centrais podemos estabelecer uma divisão entre áreas tradicionalmente burguesas (que possuem os aumentos mais elevados de preço durante os últimos anos) e áreas deprimidas como Lavapiés<sup>12</sup> ou Tetuán no município de Madri, onde se concentram uma significativa proporção de imigrantes (sobretudo os do Norte da África). Este processo vem acompanhado de um congelamento dos preços das moradias nessa zona durante os últimos anos. A proximidade entre essas duas zonas é mais relevante para o processo de mudança experimentado na formação de uma área deprimida em que abundam os conflitos sociais.

Paralelamente, experimenta-se uma recusa diante da pretensão de construir moradias sociais para pessoas socialmente excluídas em algumas zonas com elevado valor social, devido, sobretudo, aos efeitos que a chegada desses vizinhos poderia ter nos preços das moradias da zona, provocando sua queda ou seu estancamento. É especialmente significativo que no município da Área Metropolitana Madrilenha, com uma renda média mais elevada, não se tenha construído moradias de Proteção Oficial na década passada.

---

<sup>12</sup> Trata-se de um área do bairro de Embajadores, no centro de Madri, ao redor da praça de Lavapiés — tradicionalmente um espaço popular. Por isso a área é conhecida como Embajadores-Lavapiés. (N.T.).

## O espaço social da cidade

Um dos resultados constatados na investigação realizada vem mostrar que a concentração de grupos sociais no espaço é liderada por grupos de alta renda e por classes superiores. Nos casos de Madri (Leal, 1999) e de Paris (Preteceille, 2001) isto aparece claramente, de forma que a principal transformação na distribuição dos grupos sociais no espaço urbano provém da expansão das áreas de valor social mais elevado e das que concentram os indivíduos situados mais acima na escala social (empresários, técnicos e profissionais). Isto revela-se mais claramente nas zonas da periferia urbana, dado que nelas as mudanças costumam ser mais rápidas. Porém, também as encontramos em algumas zonas centrais, nas quais o processo de “gentrificação” supõe um aumento de seu valor social, propiciado pelo estabelecimento de residências (geralmente de pequenas dimensões) com nível socioeconômico e renda elevados.

Os bairros de alto valor social influenciam os seus arredores e, nos últimos anos, têm engendrado processos de crescimento do valor social destes arredores. No entanto, o processo contrário não se detecta (ao menos durante os períodos analisados), de modo que não está claro que os bairros com menor valor social tenham induzidos processos de queda de valor nas áreas circundantes.

Na realidade, trata-se da existência de um gradiente ou leque em termos de oportunidades de escolha do lugar de residência, com uma capacidade maior de opção por parte das classes mais elevadas e carência por parte dos que estão mais abaixo na escala social. Pessoas com menores recursos econômicos não tem alternativa no

**“O problema atual é que a crescente proporção de trabalhadores em situação precária, junto com o processo de ampliação da baixa remuneração e a diminuição da intervenção pública na produção de moradias sociais, desenvolve a segregação e fomenta a criação de zonas degradadas, deixando um grupo crescente de famílias fora do mercado habitacional”**

mercado de moradias; não podem comprar uma casa, mas, tão somente, alugá-la, e farão isto em lugares cujos preços sejam acessíveis às suas economias.

Isto indica que o aumento das residências de imigrantes de países em desenvolvimento que se fixam nas grandes cidades espanholas (especialmente Madri e Barcelona) concentra-se, sobretudo, nas zonas com ofertas de aluguel, saturando primeiro as moradias em más condições nos espaços centrais para, em seguida, passar às residências em zonas de grande valor social — caso do loteamento [*ensanches*] do bairro de Salamanca e Argüelles (Madri) ocupando moradias de grande tamanho com várias famílias, o que provocou, no período de 1991-2001, um incremento de lares plurifamiliares (que até então haviam apresentado uma diminuição) e, com isso, um crescimento das situações de aglomeração residencial, o que supõe um retrocesso na realização do direito à moradia.

### **Mobilidade e segregação**

A escassez de moradias para locação começa a manifestar-se de forma mais evidente quando técnicos e profissionais imigrantes (profissionais de origem nacional e internacional que se deslocam por motivo de trabalho) experimentam sérias dificuldades para alugarem uma residência, prática habitual quando os assentamentos são considerados transitórios.

Uma certa proporção de famílias não pode se mudar porque não pode pagar o custo de tal operação. Isto acontece sobretudo nos bairros de moradias públicas que, atualmente, em sua maioria, são bairros onde as pessoas vivem em casas próprias. Esses bairros tendem a apresentar uma série de características sociais similares (famílias envelhecidas, de classe trabalhadora, elevada proporção de aposentados e viúvas, famílias chefiadas por jovens). É por isso que encontramos famílias vivendo em más condições devido às características das habitações ou da degradação do meio ambiente em que estão localizadas (casas perto de rodovias, em lugares com muito ruído ou com alto grau de contaminação atmosférica).

A segregação social pode ser um processo voluntário para as classes média e alta, mas é um processo residual, frequentemente não desejado, para a classe trabalhadora, como efeito de sua escassa capacidade de escolha residencial, de acordo com sua posição social. Mas nesta distribuição ocorre uma certa tendência de aglomeração dos indivíduos com características similares. Os grupos sociais com rendas baixas e famílias formadas por pessoas socialmente excluídas são, de alguma maneira, prisioneiros de seu lugar de residência porque não existe outra escolha para eles -- ainda que nessa prisão se beneficiem de uma solidariedade de vizinhança derivada precisamente de sua homogeneidade. Conseqüentemente, a mobilidade residencial decresce com a renda e com a classe social, tal como descreve J. A. Modenes (1998) para Barcelona.

O problema atual é que a crescente proporção de trabalhadores em situação precária, junto com o processo de ampliação da baixa remuneração e a diminuição da intervenção pública na produção de moradias sociais, desenvolve a segregação e fomenta a criação de zonas degradadas (como aponta Lipietz [1998]), deixando um grupo crescente de famílias fora do mercado habitacional.

É de se considerar que as estratégias diferenciais das famílias e dos imigrantes levam a comportamentos residenciais diferenciados e à aglomeração dos mesmos segundo sua origem em diversas áreas da cidade. É conhecida a clássica concentração dos chineses em certos bairros (tanto das cidades americanas como das européias) até o ponto em que, com o passar do tempo, tais bairros adquirem um caráter típico que chega a fazê-los atrativos, pois oferecem uma viagem real a uma outra cultura em uma curta distância — caso de *Chinatown* em São Francisco ou da *Little Italy* em Chicago.

Nas cidades espanholas constatam-se diferenças entre os bairros de maioria cigana ou os que têm maior concentração de magrebes<sup>13</sup> ou de imigrantes da Europa do Leste. Os padrões concretos diferem, mas os processos são muito semelhantes. O resultado é a formação de um mosaico social e étnico na cidade, com endogamias características que podem ser a base da constituição de guetos sociais relativamente fechados.

---

<sup>13</sup> Magrebes ou magrebinos: população oriunda ou habitante do Norte da África, região conhecida como Magreb (N.T.).

## “Gentrificação”

A transformação nas áreas centrais de algumas grandes cidades é impulsionada pela "gentrificação", ou seja, pela concentração de efetivos das classes média e alta em áreas anteriormente ocupadas pela classe trabalhadora ou por classes populares. Este processo se deve à revalorização dos benefícios da centralidade para as classes superiores; frequentemente, é motivado pelos efeitos do investimento público na melhoria das condições urbanas (restrições ao tráfego ou outro tipo de investimento), podendo ainda originar-se simplesmente de mudanças na composição e nas estratégias das famílias. Possui diferentes expressões, podendo ser resultado da transformação de antigas áreas industriais das áreas centrais em assentamentos residenciais, tal como na Vila Olímpica de Barcelona ou na área de Méndez Alvaro em Madri. Porém, pode ser também o efeito de uma lenta modificação graças à demolição ou à renovação de bairros antigos nas áreas centrais (Arganzuela, Madri).<sup>14</sup>

A “gentrificação” tem provocado menos impacto na Europa que nos Estados Unidos, pois o valor social de se viver na área central de cidades com alto valor histórico e arquitetônico sempre tem atraído famílias européias de alta renda. Nas cidades do Sul da Europa esses processos são ainda mais raros, porque as classes média e alta nunca abandonaram as zonas centrais das cidades. Na Espanha, este processo limita-se a algumas áreas ao redor de espaços tradicionalmente burgueses dos loteamentos de expansão urbana [*ensanches*] ou das zonas centrais das cidades. Entretanto, nos últimos anos, em cidades como Madri, diminuíram as diferenças de preço entre as moradias destas regiões burguesas e as regiões ricas da periferia devido ao fato de que o crescimento dos preços das áreas centrais não é tão elevado como experimentado em algumas periferias — exceto nos bairros submetidos a processos de “gentrificação”, que são os que têm a proporção mais elevada de crescimento dos preços.

---

<sup>14</sup> Méndez Alvaro é uma rua do bairro de Legazpi, localizado em um distrito central da cidade de Madri chamado Arganzuela. Anteriormente uma área industrial, tal bairro tornou-se predominantemente residencial e comercial. O metrô do bairro também é denominado Estação Méndez Alvaro (N.T.).

O mercado de moradias tem um papel importante nestes processos porque os elevados preços de alguns bens em uma economia de mercado são a forma de selecionar a demanda (isto é claro no mercado de arte, mas também no imobiliário). A velocidade e a extensão destes movimentos depende de políticas habitacionais. Quanto menor o controle público do mercado imobiliário e quanto menor o estoque de habitações públicas nestas áreas, maior a velocidade destes processos. Se analisamos os custos das moradias nestas áreas, verificamos que o aumento dos valores precedem as mudanças sociais que nelas ocorrem.

Na Espanha, esse fenômeno produz-se especialmente nas periferias urbanas. O crescimento das classes médias como efeito da globalização econômica<sup>15</sup> tem gerado maior demanda de novos espaços residenciais para esta classe formada por técnicos e profissionais que, segundo seus valores sociais e residenciais, distintos dos da velha classe média e burguesa, buscam um espaço diferenciado. Estes novos valores caracterizam-se por uma crescente consideração da individualidade e da proximidade com a natureza, que se adapta melhor um meio de residências unifamiliares na periferia do que os apartamentos tradicionais do centro urbano. Isto vem sendo impulsionado também pela inclusão das atividades profissionais na própria moradia e pela expansão do tempo de lazer na mesma.

Esta valorização da periferia urbana e o conseqüente desenvolvimento de assentamentos de baixa densidade com residências unifamiliares é uma experiência nova para as cidades espanholas, desenvolvendo-se repetidamente em áreas bem equipadas e com boas condições ambientais e paisagísticas. É o caso do Noroeste de Madri e do Oeste de Barcelona. De certo modo, pode-se dizer que isto é um dos efeitos urbanísticos da globalização da economia, com o incremento do tamanho das classes médias e diminuição das classes trabalhadoras, sob influência do aumento do tempo de trabalho no próprio domicílio e com uma exaltação da individualidade. Em algumas ocasiões, este crescimento vem acompanhado de uma descentralização das

---

<sup>15</sup> Durante o período de 1981-1996 ocorreu elevado crescimento das categorias sócio-econômicas de “técnicos e profissionais por conta própria e por conta alheia”, enquanto no mesmo período aconteceu notável redução de operários qualificados e sem qualificação. Os trabalhadores do setor de serviços também aumentaram. Isto supõe de fato um incremento das classes médias e uma redução da classe trabalhadora tradicional.

atividades, formando o que Garreau (1991) denomina *edge city*.<sup>16</sup> Esse processo foi especialmente prenunciado pela revolução dos sistemas eletrônicos de comunicação. Um bom exemplo disso é o assentamento na periferia da sede do Banco Santander em Madri em uma localização de elevado valor social (Boadilla del Monte) e em um entorno de casas unifamiliares e de baixa densidade com uma boa oferta de comércio e equipamentos.

Esta inovação residencial não tem uma contrapartida entre as classes trabalhadoras, para as quais os modelos seguem os mesmos devido à baixa capacidade de escolha e ao caráter difuso dos valores dos trabalhadores de serviços, que ocupam o vazio deixado pela classe operária industrial tradicional que morava na proximidade de seu trabalho. A heterogeneidade das ocupações destes trabalhadores, a precariedade de seus contratos de trabalho (especialmente no caso de jovens) e a freqüente distância de um trabalho centralizado torna-os muito dependentes da continuidade de um modelo de residência tradicional a partir de blocos de moradias — geralmente de caráter periférico, nem sempre com boa comunicação e com notável distância dos centros de trabalho habituais.

Contudo, nas áreas tradicionalmente de classe operária existe um processo de diversificação devido a dois fatores fundamentais. O primeiro é uma elevada mobilidade social intergeracional ao longo dos anos oitenta e noventa. Não são poucos os filhos de trabalhadores, a partir da aquisição de uma formação que foi negada a seus pais, que conseguem ascender socialmente, ocupando empregos de profissionais assalariados. Todavia, diferente do que sucede em outros países, as práticas residenciais do Sul da Europa fazem com que eles priorizem a escolha da residência das novas famílias a partir da proximidade da casa de seus pais.

O resultado é o desenvolvimento de uma tipologia típica de classe média como as casas geminadas, mas no entorno de bairros operários tradicionais. A paisagem

---

<sup>16</sup> Embora traduzido literalmente no original espanhol como “ciudades borde”, algo como “cidades de borda” ou “cidades do entorno”, *edge city* é uma expressão já consagrada em estudos urbanos de língua inglesa. Refere-se ao crescimento e à expansão das periferias que, ao contrário da periferia ou subúrbio tradicional, oferece emprego próximo às residências. Configura, portanto, um tipo de urbanismo em que a vida transcorre quase que integralmente fora do núcleo urbano, com oferta de comércio, educação etc. O termo *edge city* foi consagrado pelo jornalista norte-americano Joel Garreau na obra *Edge City - Life on the New Frontier*, publicada em 1991. (N.T.).

decorrente é tão diversa como a composição social destas zonas em que o *habitat* de pequenos chalés geminados, formados por lares jovens, se justapõe aos apartamentos de moradia social de seus pais. Novamente, encontramos-nos diante de um processo de diversificação social como o que ocorreu entre os anos sessenta e setenta na periferia de Madri, mas localizado nas zonas afastadas e com uma tipologia residencial diferente. Nas zonas intermediárias, nas quais não pode acontecer este processo por falta de espaço adequado, é onde estão localizados os grupos mais desfavorecidos.

### **As estratégias residenciais das famílias**

Para compreender as transformações do mercado residencial em relação à classe social, é importante conhecer as práticas residenciais das famílias em termos de decisão locacional. Tais práticas são distintas segundo as diferentes idades das famílias e classe social.

Na Espanha, o primeiro critério de busca de uma nova moradia por parte das famílias recém-formadas é a proximidade da família e dos amigos, prioridade em relação à imagem social da área ou da proximidade do lugar de trabalho ou de equipamentos.<sup>17</sup> Esta estratégia das novas famílias ou de famílias jovens pode ser explicada pela existência de um débil Estado de Bem-Estar.

Como argumenta Esping Andersen (2001), nos países do Sul da Europa os benefícios do Estado de Bem-Estar concentram-se especialmente entre pessoas mais idosas e de meia-idade devido ao recebimento das pensões e aos seguros-desemprego. Jovens e crianças seriam perdedores em comparação com outras faixas etárias. Isto explica a escassez de serviços públicos como creches, assim como o auxílio para a aquisição da primeira moradia. A consequência é que a solidariedade familiar é um recurso mais freqüente e que se aplica precisamente para resolver os problemas dos jovens e das crianças com mais intensidade do que em outros países, seguindo um modelo familiar de Estado de Bem-Estar descrito por P. Abrahanson (1995).

---

<sup>17</sup> Na pesquisa de Procura de Moradia na Comunidade de Madri de 1991, o principal motivo de localização residencial das famílias recém-formadas é, precisamente, a proximidade dos pais e dos amigos — na frente dos fatores proximidade do trabalho, valor social da zona ou preço da moradia.

Entretanto, há também outra diferença nestes países do Sul (especialmente nas grandes cidades) em comparação com outras cidades européias: a grande diferença nas taxas de atividade das mulheres jovens em relação às de meia-idade. A baixa atividade das avós permite-lhes cuidar dos netos, enquanto a mãe trabalha para conseguir recursos para pagar a hipoteca da casa recém-adquirida. Neste sentido, pode-se dizer que as taxas de atividade das mulheres jovens espanholas não se diferenciam muito das de outros países europeus. Sem dúvida, a proximidade residencial em relação aos pais de um dos membros da família é uma maneira de conseguir um jeito mais fácil de ajuda familiar — não somente no cuidado dos filhos que não têm escola, mas também em outros aspectos, como resolver pequenos problemas que surgem quando os dois membros do casal trabalham fora de casa durante toda a jornada.

A prática de procurar uma nova casa perto dos pais é obviamente mais difundida entre a classe trabalhadora que entre a classe média. Podem-se apontar três razões para isto. A primeira é que a taxa de atividade das mulheres de meia-idade da classe média é maior que a das mulheres da classe trabalhadora; portanto, aquelas têm mais dificuldade para ocupar-se de seus filhos ou netos. A segunda é a existência de maiores recursos na classe média, fazendo com que esta possa pagar serviços privados como uma creche ou uma pessoa que cuide das crianças. A terceira é o fato de que a solidariedade da classe média se faz com mais frequência com base na remessa de dinheiro que através de ajuda direta. O resultado é que, para a classe média, essa prática de busca de moradia perto dos pais não é tão desenvolvida, e a capacidade real de escolha do local de residência tem menos imposições, é mais livre. Essa maior independência da classe média jovem na escolha da localização de sua casa explica a velocidade de desenvolvimento da periferia extrema de bairros de classe média, com a conseqüente formação de um processo de suburbanização.

O efeito é que a prática de localização residencial de novos lares compostos por filhos de trabalhadores mudou a composição social dos bairros periféricos operários. A razão para esta mudança pode ser encontrada na mobilidade social intergeracional experimentada nos últimos anos, devido a um aumento do nível de formação e à

reestruturação do mercado de trabalho. Os novos profissionais ou os trabalhadores dos serviços, filhos de trabalhadores da indústria, buscam sua primeira moradia perto da casa dos pais e contribuem para uma mescla social dos bairros em que fixam sua residência, o que contrasta com o processo de segregação induzido pelo sistema de produção de moradias.

Mas a falta de capital prévio e o aumento dos preços das residências durante a segunda metade dos anos noventa também influenciam este processo. Os filhos dos trabalhadores manuais não podem se beneficiar, por regra geral, da herança antecipada que supõe a ajuda para aquisição de nova moradia por parte da família, ao contrário do que sucede com os filhos da classe média.

Este processo pode explicar o contraditório resultado de algumas áreas urbanas que apresentam uma composição social mais mesclada e um declínio da segregação em termos de posição social, ao mesmo tempo em que aumenta a diferença em termos de valor residencial, tal como se constata para o caso de Madri.

Isto tem uma especial importância quando se vê que o custo médio de uma moradia em Madri no ano 2000 implica um esforço que supõe uma atribuição da metade dos recursos da família durante vinte anos: o preço médio de uma moradia na Área Metropolitana de Madri é de sete vezes o rendimento médio de uma família madrilenha. Está claro que a possibilidade de conseguir ajuda proveniente dos pais para pagar este custo pode ser economicamente mais discriminatória que uma pequena diferença salarial durante os primeiros anos de vida familiar.

Desta perspectiva, a segregação residencial está crescendo em relevância devido à generalização da posse da propriedade e ao aumento da proporção do custo em relação aos rendimentos. O conceito de *housing classes* é agora mais importante que em meados dos anos sessenta quando Rex e Moore (1967) o propuseram, mas necessita adaptar-se às tipologias de moradia e à forma de acesso que se apresenta em cada país. Não há dúvida de que, em uma sociedade na qual os contratos de trabalho são mais precários e temporários, o patrimônio passa a ter um papel importante frente à elevação do risco de encontrar-se sem trabalho. Neste sentido, a disposição de um patrimônio faz-se mais urgente e a moradia desempenha um papel

importante, mas também o risco de perdê-la diante da descontinuidade dos rendimentos produzida por uma situação de desemprego.

### **Conseqüência dos novos sistemas produtivos de moradias**

Este processo segregacional pode ser particularmente relevante nas cidades espanholas devido ao sistema de produção de moradias.

Em países com reduzida intervenção pública sobre a moradia, existe uma incidência maior de bairros com composição social diferenciada que nos países em que há maior proporção de intervenção pública. Em comparação com as grandes cidades européias, as cidades espanholas caracterizam-se sobretudo por uma divisão social do espaço muito contundente, resultado de uma falta de interesse pelos processos segregacionais e de uma elevada desigualdade sócio-econômica. Nas grandes cidades, tal divisão é marcante a ponto de aparecerem fronteiras reais que as dividem em duas partes completamente distintas por sua composição social. Assim, no caso de Madri, podemos traçar uma linha hipotética que reparte a cidade em duas, separando dois espaços sociais bem díspares na composição social de seus habitantes, nos preços e nas tipologias das moradias nelas edificadas.

Contudo, este processo não é determinístico: mudanças no crescimento urbano podem trazer múltiplas exceções a esta afirmação geral. De fato, algumas das áreas mais heterogêneas de Madri foram construídas por empresas privadas, mas esta alteração deve-se mais à intensidade de um crescimento urbano que supõe que áreas periféricas se convertam rapidamente em zonas centrais que por outra razão. A melhoria do transporte e dos equipamentos ou as melhorias no comércio também podem influenciar o valor e a “gentrificação” destas áreas da periferia urbana.

Devido às leis de política fundiária e urbana, existe na Espanha uma concentração da atividade de construção em empresas promotoras privadas e, especialmente, nas grandes promotoras, que têm sistematizado os desenhos e produzido áreas urbanas com uma grande homogeneidade em suas formas externas. Como conseqüência destas características de promoção, podemos encontrar uma relação estreita entre a

homogeneidade das formas e a homogeneidade social da população que as habitam. Esta correspondência é alta e, às vezes, mudando as formas dos espaços próximos (vizinhos?), construídos pela mesma empresa promotora, ocorre uma mudança no conteúdo social. Isso acontece em algumas áreas nas quais os empreendedores privados possuíam grandes extensões de terra e começaram construindo bairros da classe trabalhadora; com um processo contínuo de melhoria da imagem do bairro, este termina sendo atrativo para as classes médias que ocupam as últimas casas edificadas. No caso de Madri, isto tem sido particularmente comum devido à existência de grandes propriedades de terra na periferia da cidade (Barrios del Pilar, Moratalaz, Aluche etc...). Estes bairros, que receberam o qualificativo social de Populares (Castells, 1981) pela mescla de classes que neles existe, pode induzir a enganos. Os diferentes grupos sociais estão juntos no espaço do bairro, mas não misturados: estão claramente separados de acordo com as diferentes fases e lançamentos que foram se sucedendo. É um verdadeiro fractal do conjunto da cidade, o que supõe um comportamento específico dos movimentos sociais que neles se desenvolvem e um processo de mudança nos valores que segue o padrão de filtragem para cima — com a elevação muito lenta, mas progressiva, do valor social em relação às fases mais operárias. A imigração pouco afeta estes bairros porque trata-se de moradias de propriedade livre<sup>18</sup>, o que dificulta o assentamento de inquilinos em áreas de baixa mobilidade residencial e de baixa proporção de aluguel.

### **Segregação em Madri**

As variações nos preços das moradias na Área Metropolitana de Madri estão relacionadas às transformações na distribuição das categorias sociais no espaço urbano.<sup>19</sup> As elevadas taxas de crescimento dos preços expressam dois processos. O primeiro, na periferia mais distante, corresponde a uma crescente demanda de

---

<sup>18</sup> *Viviendas libres en propiedad* é o oposto da moradia protegida (VPO), isto é, são as residências que não têm nenhuma limitação na sua transferência, podendo ser compradas e vendidas independentes de pré-requisitos ou limitação de preços (N.T.).

<sup>19</sup> Entre 1991-2000 há uma correlação positiva entre a proporção de crescimentos dos preços de moradias em euro por metro quadrado e o valor social das zonas.

moradias que passam de rural à urbana. Porém, na maior parte das áreas, as elevações dos preços correspondem a um aumento da demanda da classe média e a uma mudança na composição social devido a um processo de “gentrificação” nas áreas centrais e em áreas consolidadas da periferia Norte de Madri e do Norte e Noroeste da Área Metropolitana, que reforçam seu caráter de áreas de classe média.

O processo de variação relativa dos preços das moradias em uma área metropolitana pode ser complexo, mas a investigação realizada prova empiricamente que os preços das residências por metro quadrado crescem em uma proporção mais elevada nas áreas com um nível sócio-econômico mais alto, comparado com áreas de menor valor social. Importante é que a desigualdade no valor da moradia aumentou em Madri entre 1991 e 2000. Isto supõe, de qualquer modo, um efeito pouco considerado nas análises clássicas que apresentam os efeitos da segregação: trata-se de um aumento das desigualdades patrimoniais dos habitantes, gerado a partir da mudança nos valores das residências. Este aumento da desigualdade na distribuição do patrimônio tem conseqüências importantes, já que a suposta igualdade de oportunidades no acesso à formação e, inclusive, uma certa convergência na distribuição da renda durante o período 1981-1996, ficariam neutralizadas por esta divergência. O patrimônio torna-se um valor relevante em uma sociedade insegura, onde o emprego é instável e o aumento nos serviços privados requer a disposição de um patrimônio que endosse ou garanta o acesso a certos bens, como a própria moradia ou certos serviços especialmente custosos.

### **Conclusão**

Tal como demonstram as investigações realizadas sobre o caso de Madri, existe uma relação estreita entre os mercados residenciais e os processos segregacionais urbanos, levado-nos a concluir que os fenômenos de desigualdade urbana são produzidos inicialmente pela forma da produção da moradia e logo se transformam com as mudanças experimentadas nos mercados habitacionais.

A carência de moradias públicas e a escassa consciência dos efeitos de longo prazo dos processos segregacionais faz com que as cidades espanholas — especialmente Madri — tenham índices de segregação muito elevados, situados entre os mais altos das grandes cidades européias.

Em uma sociedade em que as famílias são majoritariamente proprietárias de suas casas, o aumento das diferenças no preço das moradias supõe, de fato, um aumento das desigualdades. No caso de Madri, isto se manifesta por um incremento mais elevado dos preços das residências nas zonas de maior valor social.

Este fato supõe uma visão alternativa dos processos de segregação, considerados, sobretudo, a partir da repartição de grupos sociais no território, e possibilita uma mudança notável em relação às tendências precedentes, onde se constatava (para o caso madrilenho) uma diminuição da segregação social, expressa na distribuição local das categorias socioeconômicas e na distribuição da renda.

A conseqüência é que os mercados residenciais possuem um papel muito importante na formação das desigualdades urbanas. A compreensão de como eles atuam supõe o conhecimento do funcionamento dos diferentes submercados, assim como das práticas residenciais de famílias que têm características diferentes na Espanha e nos países do Sul da Europa — em comparação com os demais países europeus.

### Referências bibliográficas

- ABRAHAMSON, P. (1995) «Regímenes europeos del bienestar y políticas sociales». en SARASA, S. Y MORENO, L. *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Madri
- ARIAS, F. ( 2000) *La desigualdad urbana en España*. Centro de Publicaciones. Ministerio de Fomento. Madri.
- BRUN, J. y REHIN, C. (1994) *La ségrégation dans la ville*. L'Harmattan. Paris.
- CASTELLS, M. (1981) *Crisis urbana y cambio social*. Siglo XXI. Madri.
- ESPING ANDERSEN G. (2001) Conferencia en las jornadas sobre Desigualdad. Argentaria. Enero 2001.

- ESPING ANDERSEN, Gosta. (1996) «Welfare States without work: the Impasse of Labour Shedding and Familialism in Continental European Social Policy» in ESPING ANDERSEN, Gosta, *Welfare States in transition*. Sage. Londres.
- GARREAU, J. (1991) *Edge city: Life on the frontier*. Doubleday. Nueva York.
- HARVEY, D. (1973) *Social Justice and the city*. Arnold. Londres
- LEAL, J. (1999) «Crecimiento económico, empleo y desigualdad social en Madrid» *Papeles de Economía*, Numero 18. Páginas 116-128
- LEFEBVRE, H. (1991) *The production of space*. Blackwell. Oxford.
- LEONTIDOU, L. (1996) «Alternative to modernism in Southern urban theory: exploring in-between spaces» *International Journal of Urban and Regional Research* XX 180-197. Oxford.
- LIPIETZ, A. (1998). «Rethinking social housing in the hour-glass society» in Mandipour, A; Cars, G. and Allen, J. *Social exclusion in European Cities*. Jessica Kingsley Publishers. Londres.
- MACKENZIE, R. (1925) «The Ecological Approach to the Study of the Human Community» en PARK, R. y BURGESS, E. *The city*. University of Chicago Press. Chicago.
- MODENES CABRERIZO, J.A. (1998) «Flujos espaciales e itinerarios biográficos: La movilidad residencial en el área de Barcelona». Tesis Doctoral. Universidad Autónoma de Barcelona.
- PRETECEILLE, E. (2001) *Transformations de la ségregation social*. Cultures et Sociétés Urbaines. IRESO. Paris
- REX, J. y MOORE, R. (1967) *Race, Community and Conflict*. Oxford University Press. Oxford.
- SIMMEL, G. (1908) *Soziologie: Untersuchungen über die Formen der Vergesellschaftung*. Traducción española: (1927) *Sociología: Estudios sobre las formas de socialización*. Revista de Occidente. Madrid
- WILLMOTT, P. y YOUNG, M. (1960) *Family and class in a London suburb*. Routledge. Londres.
- WIRTH, L. (1938) «Urbanism as a way of life» *American Journal of Sociology* XLIV pgs. 1-24