

URBANISMO INMOBILIARIO, LA ESPECULACIÓN COMO FORMA HEGEMÓNICA DE HACER CIUDAD

Cristina Fernández Ramírez
ETSAM

Eva García Pérez
Universidad Autónoma de Madrid

Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad (Resumen)

El modelo de desarrollo urbano que se ha consolidado en los últimos años, donde el mercado inmobiliario es el único gestor de la satisfacción de la necesidad de vivienda, ha tenido como consecuencia directa la implantación de una suerte de *ciudad inmobiliaria*. La constitución de este modelo como visión hegemónica del hecho urbano ha pasado por presentar los intereses particulares de la clase capitalista como los intereses de toda la sociedad, acompañándolo por un discurso fuertemente ideologizado, que ha construido un imaginario colectivo que asume la vivienda como una mercancía, en su doble condición de bien de uso y depositaria de patrimonio. Este modo de producir ciudad ha obviado la condición equidistributiva originaria del urbanismo y, acompañada por instrumentos jurídicos que han configurado un nuevo marco de actuación, ha desencadenado una grave crisis habitacional y un espacio social cada vez más segregado y estratificado.

Palabras clave: mercado inmobiliario, estratificación socioespacial, hegemonía

Real estate urban planning; speculation as a hegemonic way to make city (Abstract)

The urban development model consolidated in recent years, where the housing market is the only satisfier for housing needs, entails as a direct consequence the implementation of a sort of "real estate city". The creation of this model as a hegemonic vision of urban reality has been possible by presenting the particular interests of the capitalist class as the interests of the whole society. This idea has been accompanied by an ideological discourse, responsible of a collective imaginary that takes housing as a commodity, in both its conditions of basic good and heritage property. This mode of producing city has ignored the original condition of urban planning as a distributor of equality, and together

with legal instruments that set a new framework for action, became responsible for a serious housing crisis and an increasingly segregated and stratified social space.

Keywords: real estate market, social stratification, hegemony

La ciudad como espacio de concentración humana¹ fue un lugar privilegiado para la fundación del capitalismo primero como lugar de acopio y transacción de bienes materiales, luego a partir de la producción de mano obra de procesos tecnificados, la ciudad se convertía en una fuerza productiva más por cuanto servía de soporte tanto a las condiciones generales de la producción y de la circulación del capital como a las condiciones de la reproducción de la fuerza de trabajo. Así visto, la ciudad no más que el sistema espacial a través del cual se desenvuelven los procesos de producción, circulación y consumo que necesitan de un soporte físico para tener lugar. En tanto soporte adquiere un valor de uso específico, que surge de la articulación de todos ellos y es diferente de cada una de las partes que lo componen. A pesar de los cambios que ha podido sufrir el sistema económico global, la ciudad sigue siendo un lugar exitoso y privilegiado para la reproducción de las condiciones de la vida, desde el trabajo y la vivienda hasta la producción del conocimiento. En este contexto el negocio inmobiliario es uno de los motores fundamentales del siglo XXI, más allá de su indiscutida responsabilidad en la detonación de la actual crisis del capitalismo global. Unido indisolublemente a la consolidación de la explosión urbana que se viene produciendo desde hace una década, es uno de los mayores negocios actuales cuya importancia queda probada por diversos fenómenos: desde el derribo de la favela asiática de Dharavi en Mumbai hasta la célebre conversión de las ciudades chinas en bosques de rascacielos, pasando por las torres de Dubái, Sao Paulo... la ciudad puede destruirse y reconstruirse en un solo gesto.

En este recorrido se quiso que el urbanismo fuese la herramienta con que materializar el “proyecto de una ciudad”. Sin embargo, los instrumentos de planificación y planeamiento con los que ha contado la ciudad no se han demostrado suficientemente eficaces en la aplicación de sus enunciados, o lo han hecho de manera funcional a un desarrollo urbano signado por el ritmo del mercado. Los programas públicos han apostado en muchas ocasiones por incentivar la compra subsidiando la demanda, y por medidas contracíclicas que reactivasen los momentos bajos del mercado de inmuebles. Así, los procesos de valorización inmobiliaria han pronunciado las distancias y desigualdades entre los diferentes espacios sociales. Las políticas urbanas han propiciado un modelo de desarrollo urbano como parte de un paradigma que fomenta la segregación y la exclusión urbana, dentro del cual el mercado el principal agente de desarrollo urbano en la ciudad, produciendo y orientando la demanda de manera independiente a las necesidades reales. Este modelo, donde el mercado inmobiliario es el único promotor en la satisfacción de la necesidad de vivienda, ha tenido consecuencias directas en la producción de carencias para los residentes con menores recursos. Una suerte de *urbanismo inmobiliario* como fuerza motriz de la segregación espacial y residencial.²

¹ La elaboración de este texto se desarrolla en el marco del proyecto de investigación “CONTESTED_CITIES – Contested Spatialities of Urban Neoliberalism: Dialogues between Emerging Spaces of Citizenship in Europe and Latin America”, financiado por la Comisión Europea (Grant Agreement: PIRSES-GA-2012-318944)

² García, 2014a

En esta comunicación proponemos una reflexión que ya se ha producido en otros momentos, pero que recuperamos ahora ante una situación de resaca inmobiliario-constructiva, desarrollando una reflexión sobre el mercado inmobiliario como poder hegemónico en la construcción de la ciudad.

En un primer lugar mediante recorrido teórico por los principales elementos que componen su funcionamiento que avanza hacia la consideración del urbanismo como herramienta en cierta forma fracasada en sus intentos redistributivos.

«La clase dominante ejerce su hegemonía en cuanto que sabe realizar y mantener un bloque histórico de fuerzas sociales y políticas contradictorias [...] unidas sólo por la ideología. La hegemonía es, por tanto, obra de la dirección política y, al mismo tiempo, dirección al nivel de las ideas, dirección cultural. [...] Mientras las clases populares se mantengan en una posición subalterna, no podrán contraponer a las clases dominantes un designio político propio y una propia concepción del mundo.» Antonio Gramsci: cuadernos de la cárcel³.

No es creíble una deriva del mercado inmobiliario como la que ha tenido lugar en los últimos años sin la complicidad de una superestructura ideológica ampliamente compartida. Se ha incorporado al ciudadano, a través de la generación de un discurso confuso pero eficaz sobre cuáles son los objetivos de las prácticas urbanísticas, que ha difundido el deseo de alcanzar un modo de vida que colabora a la aceptación de las prácticas urbanas que, aún en contra de gran parte de la misma población que las asume y apoya, generan la creencia de un avance que hará que los inconvenientes generados, como el desmantelamiento de la industria o la pérdida de valores urbanos y naturales, no sean tales ni para aquellos que lo van a acabar sufriendo. Esta labor de legitimación, facilita la puesta en marcha de programas de reforma con idearios muy evidentes, reduciendo gravemente la contestación social.

La alianza de clases dominantes ha logrado generar un marco de representación en el que se reflejan las clases subalternas integrándose sin mayor oposición a la propuesta hegemónica del proyecto de ciudad global y su versión de renovación material. En definitiva, como apunta Balsa se internaliza *la descripción de lo real como una verdad objetiva*⁴.

La constitución de la *ciudad inmobiliaria* como visión hegemónica del hecho urbano ha pasado por la presentación de los intereses particulares de la clase capitalista como los intereses de toda la sociedad, acompañada por un despliegue ideológico que ha construido un imaginario colectivo, que mostrando el hecho urbano como algo a gestionar, objetivo, natural, sin ninguna implicación política, ha logrado generalizar una percepción del mundo que mira hacia cuestiones que eluden la verdadera motivación del urbanismo.

La deriva inmobiliaria del urbanismo ha traído consigo dos consecuencias palpables: una grave crisis habitacional, y un espacio social cada vez más segregado y estratificado. Tomaremos como ejemplo la ciudad de Madrid. Un recorrido avanzando los principales instrumentos jurídicos que van a modelar el nuevo marco de actuación sobre la ciudad en los próximos años nos permite concluir que, a pesar del cambio de circunstancias

³ Capucci, F. *Antonio Gramsci: cuadernos de la cárcel. Análisis de "El materialismo histórico y la filosofía de Benedetto Croce"* Magisterio español, Madrid, 1978.

⁴ Balsa, 2006

económicas y sociales hoy, no hay visos para que la dominación del mercado vaya a cesar en su condición hegemónica en el modelo urbano.

El problema del suelo

El estudio de los mercados inmobiliarios, su evolución y efectos en las ciudades se ha convertido en un tema de máximo interés. La importancia creciente del mercado como agente de asignación social ha provocado el estudio tanto de urbanistas como de sociólogos y economistas de una realidad que está demostrando tener gran capacidad de transformar no sólo la ciudad en su fase de expansión sino también los centros urbanos.

Dichos estudios sobre mercado inmobiliario se han movido en muchas ocasiones en el campo de la economía clásica intentando dar respuesta a procesos cuyo origen y desarrollo tenían que ver más con las relaciones sociales de contención y se escapaban de las lógicas de mercado. En torno a ello se consolidaron una serie de mitos, de los cuales el más arraigado remitía a *que la escasez de suelo era la responsable de la subida de los precios*. Dichos mitos tienen como origen común el “problema de suelo”, que entendemos que engloba dos tipos de contradicción. Una es la que encierra la compleja formación de la renta a partir de un bien *sin valor* (el suelo), es decir, el problema de la autonomía de la renta, o de la autonomía de la propiedad del suelo con respecto al capital; y la otra es derivada de los problemas que esto presenta a la hora de planificar la ciudad y que han llevado a la práctica del urbanismo ha convertirse en un instrumento de gestión al servicio del mercado.

La formación del precio del suelo

“La renta del suelo no es la que modela la ciudad capitalista: devuelve al capital la imagen del propio movimiento de valorización y de desarrollo desigual, imponiendo al capital las leyes del capital en su conjunto” Topalov, Ganancias y rentas urbanas.1984

En un primer acercamiento a los factores que inciden en el precio del suelo podríamos apuntar la existencia de características inherentes al producto final como la localización, siempre unívoca⁵, o la existencia de un producto inmobiliario final de mayor o menor calidad. Por tanto nos encontramos ante una “mercancía” irreproducible, que genera un mercado inelástico en la oferta y cuya demanda se ha desvinculado de su función obvia de alojamiento (demografía) y se observa como un nicho de acumulación de capital, que se relacionará inevitablemente con las expectativas de rentabilidad que se prevean respecto a las condiciones que le otorguen las distintas herramientas urbanísticas, lo que junto con la localización fijará el precio en función, no de su propia naturaleza si no del *mayor valor que la demanda pueda soportar en cada momento y lugar*⁶. Es decir, nos encontramos ante una “mercancía” cuya excepcionalidad hace que *su valoración dependa del conjunto de la sociedad y de las políticas de planeamiento* que sobre ella se dicten⁷.

La oferta de suelo presenta por tanto una gran rigidez estructural, tanto física como de reglamentación y condiciones de escasez producida una vez es introducida al mercado por retención especulativa. Por tanto es un mercado cuyas peculiaridades hacen que incumpla todas las reglas de oferta y demanda, ya que el precio de la oferta no existe de

⁵ La condición de centralidad según los modelos clásicos de Von Thunen

⁶ Camagni, 2005.

⁷ García, 2014

manera externa a las relaciones sociales que contiene, y las subidas o bajadas de precio no se relacionan necesariamente con el aumento de oferta o demanda.

Otra característica a destacar es que el suelo, como bien no producido, no es de un modo natural una mercancía, por lo que su precio debe ser entendido como la valorización del capital sobre el suelo, es decir se trata de una ganancia localizada. La renta del suelo, por tanto, se define por la relación social que la genera, relación social contradictoria ya que está sujeta a las modificaciones de las relaciones de intercambio y por tanto de la dinámica del proceso de acumulación.

La renta del suelo, además, es una renta diferencial, debido a la condición unívoca del suelo puesto en mercado y monopolista, ya que no está determinada por las condiciones de producción puesto que en última instancia las cantidades producidas son limitadas e irreproducibles.

Trasladadas estas consideraciones sobre suelo al caso concreto de la ciudad, nos encontramos con que los valores de uso se ven condicionados por la escasez de un producto irreproducible y por la propiedad privada que cuenta con una solvente legitimidad. Estos valores de uso, ligados a la configuración espacial de la ciudad y a las relaciones sociales devienen mercancía al adueñarse de ellos un capital individual, aunque paradójicamente este mismo capital no pueda reproducir las condiciones que generan el valor (la ganancia apropiable) del que se apropia.

Concepto de fetiche en Marx

“El carácter misterioso de la forma mercancía estriba, por tanto, pura y simplemente, en que proyecta ante los hombres el carácter social del trabajo de éstos como si fuese un carácter material de los propios productos de su trabajo, un don natural social de estos objetos y como si, por tanto, la relación social que media entre los productores y el trabajo colectivo de la sociedad fuese una relación social establecida entre los mismos objetos, al margen de sus productores” Capítulo 4, del primer volumen del primer tomo de “El Capital”: “El carácter fetichista de la mercancía y su secreto”. Karl Marx

El concepto de “fetiche” se enuncia en el primer tomo de “El Capital” de Karl Marx explicando que “el carácter místico de la mercancía no deriva de su valor de uso” sino de las relaciones sociales que se establecen entre las cosas o entre las personas (relaciones propias de objetos).

La teoría del valor-trabajo de Marx plantea que la magnitud del valor de una mercancía es el trabajo socialmente necesario para su producción, quedando separado del uso concreto que resuelva o la necesidad que satisfaga. De tal modo que el valor en situaciones de escasez, como es el caso del suelo, aumenta no por este motivo sino por suponer un aumento del trabajo necesario de adquisición. A partir de este punto de vista analizar los mercados bajo leyes económicas clásicas resultaría escaso ya que pone el punto de mira en el valor de uso intentando deducir el valor de cambio, de su propia naturaleza. Las teorías subjetivas del valor planteadas en el siglo XIX intentan demostrar que el valor no está intrínseco en las cosas sino que es una atribución social. Tomaremos, por tanto, este concepto para comprender el funcionamiento de los mercados inmobiliarios.

Toda mercancía, incluso aquellas no producidas, se convierte en un jeroglífico que sólo se puede desentrañar entendiendo que se encuentran dentro de un sistema social al que pertenecen y dan forma. Este pequeño capítulo de tan extensa obra deja abierto un hilo argumental que da la pista para el análisis de las derivas de la economía capitalista actual.

En una economía de mercado, interesa ante todo, conocer cuánto en términos marxistas “producto ajeno se obtendrá por el producto propio”. Esta relación que habitualmente se supone regulada por leyes de mercado clásicas, puede llegar a adquirir proporciones estables apoyadas en valores creados y socialmente respaldados. Es decir, la regulación derivaría de su conversión en “fetiches sociales” en los que el peso del valor de producción se minimiza frente al otorgado socialmente, que se establece en los valores máximos admitido por la demanda y aún siendo intangibles resultan estables y cuantificables.

París s.XIX

“Compra a su nombre terrenos sin urbanizar y construye casas por medio de hombres de paja. Esta gente redacta los contratos de construcción y pagan a los contratistas con letras a largo plazo. Por una pequeña suma pasan la posesión de las casas a mi marido y se escabullen de su deuda con los inocentes contratistas declarándose en quiebra”. H. Balzac, Old Gorriot, Harmondsworth, 1951, p.249. Citado en Harvey (2006) p. 47,

Retrotraernos de la mano de Harvey⁸ al comienzo del desarrollo capitalista urbano en el París del siglo XIX resulta muy evocador para comprender cuáles son los nudos problemáticos de la relación entre los siguientes pares de conceptos: ciudad/vivienda, mercado/capital, agentes locales/poder.

Alrededor de 1848 el tema de la intervención espacial en la ciudad, sobre sus condiciones físicas, de insalubridad, etc, ya estaba en el debate público, pero no es hasta que en 1853 el barón Haussmann es nombrado prefecto de la ciudad que se elabora un plan estratégico para reorganizar el marco espacial de la vida social y económica de París. Según Harvey, los excedentes de capital y mano de obra de 1848 iban a ser absorbidos mediante un programa de inversiones masivas que se centraba en la mejora de las relaciones espaciales. La reforma y la intervención en la ciudad se convierten así en un instrumento de gobierno urbano que toman como crucial el papel del capital, la organización de las relaciones espaciales, la coalición entre dinero, crédito y finanzas, la creación de plusvalías inmobiliarias y el papel del Estado en relación al capital y su circulación. Dichos aspectos giran en torno a los cambios sufridos en la producción y por tanto en la relación con el trabajo. La producción técnica (producción en masa) y su localización (periferia y nodos de comunicación) generan una nueva tensión entre trabajo abstracto y trabajo concreto, entre la compra y la venta de esta fuerza y sus maneras de reproducción, encauzadas a través de la aparición de una fuerte segregación social ligada al nuevo espacio físico de la ciudad que tiene como protagonista a la renta inmobiliaria y los usos del suelo.

Antes de la llegada de Haussmann la estructura de propiedad era clásicamente conservadora, y París sufría un proceso de degradación física patente que era necesario remediar. Entre 1840 y 1880 el modelo de estructura de propiedad cambió radicalmente, pasó de estar en manos de pequeños comerciantes, artesanos y profesionales liberales a

⁸ Harvey, 2006

estar acumulada por “grandes propietarios”. Los escalones inferiores de clase media y pequeña burguesía quedaron excluidos de la titularidad, sobre todo en los espacios más demandados del centro de la ciudad y comerciales. El mapa de París iba adquiriendo así diversos matices: en la margen derecha del Sena se concentraba mayor número de población y era políticamente más progresista; mientras en la margen izquierda es donde vivía la pequeña burguesía y la aristocracia, más conservadores y más reacios a las intervenciones urbanas. Durante el Segundo Imperio cambió la concepción de “propiedad” entre su *valor de uso* y su *valor de cambio*, considerándose cada vez más como un activo financiero integrado en la circulación del capital, es decir, se estaba produciendo una integración cada vez más estrecha entre el capital financiero y la propiedad inmobiliaria, un aspecto clave para facilitar la intervención sobre el mercado del suelo y para posibilitar las intervenciones urbanas. Tal y como dice Harvey “la manera previa en que se produce la apropiación del espacio en la ciudad tuvo un papel clave en la posterior reorganización de ese espacio”⁹.

La política urbana de Haussmann y las condiciones de acceso fácil al crédito favorecieron condiciones para la creación de este tipo de mercado inmobiliario. El sistema inmobiliario se benefició a continuación de la disminución de los costes de producción, tanto en costes de construcción como a través de la oferta de productos de menor superficie, lo que permitió crear una oferta barata para el acceso de las clases populares al mercado de la vivienda.

La triada capital-espacio-sociedad y los mecanismos de relación y funcionamiento que entre ellos se establecen son conceptos básicos para comprender las ciudades contemporáneas. Así, la concentración de flujos de capital está determinando a día de hoy quiénes son las “ciudades globales”, y éstas están influyendo a su vez sobre la división internacional del trabajo y el consumo a nivel planetario. La segregación y diferenciación urbana persiste a día de hoy como un fenómeno no sólo vigente, sino cada vez más elaborado. Las economías de nuestras ciudades están produciendo a su vez nuevas clases sociales, con la tendencia a la precarización constante del sector servicios y la aparición de una nueva oligarquía urbana, compuesta por la clase ejecutiva asociada a las grandes empresas que se ubican en estas ciudades globales y bajo los efectos del capitalismo cognitivo.

Especulación: propietarios versus promotores

“(...) atado a los lugares apenas por un hilo de estímulo nostálgico, y por la desvalorización de un solar semiurbano que ya no era panorámico, sólo obtenía reveses. Dictada por este estado de ánimo, la frase: -Si todos construyen, ¿por qué no construimos también nosotros?-(...) habían sido la semilla de una ya larga serie de discusiones, proyectos, cálculos, indagaciones, trámites. Y ahora, precisamente, Quinto regresaba a su ciudad natal para emprender una especulación inmobiliaria.” Italo Calvino. La Especulación Inmobiliaria. Editorial Bruguera. Barcelona, 1981.

Del problema del suelo se derivan dos efectos al enfrentar el desarrollo de la ciudad con la propiedad de la tierra: la retención de suelo y la inutilización de capitales. La especulación sería para Topalov¹⁰ una lógica de maximización de la ganancia, que llevaría al propietario de suelo a situarse por encima de la valoración en espera de una transformación que aumentara la ganancia, y al promotor a buscar aquellos suelos donde

⁹ Harvey, 2006:166

¹⁰ Topalov, 1984

las expectativas de ganancia sean máximas, considerando que “el precio posible viene fijado por el uso a que se destina y el nivel de ingresos de la clase social que puede disfrutarlo”.¹¹

Para Martínez (2007) la actual especulación urbanística englobaría el conjunto de prácticas intrínsecas y consistentes con la economía capitalista en la producción e intercambio de bienes inmuebles, escasamente perseguidas por el Estado y la sociedad, a pesar de censuradas explícitamente en la Constitución. Está profundamente arraigada en la *cultura de la propiedad* – asociada a una especulación difusa- poniendo en juego de manera constante la satisfacción real del derecho a la vivienda.

Esta lógica, guiada por el cálculo de la producción de un mayor beneficio a largo plazo, se encuentra en una contradicción inherente a la ambigüedad de su concepción. De un lado es limitada por los poderes públicos en la Constitución; por otro lado, es un mecanismo comercial consustancial a las formas capitalistas, que se encuentra también en el ADN del capitalismo inmobiliario-financiero. En la medida que las administraciones locales y municipales funcionan como una máquina inmobiliaria, obteniendo una gran parte de la financiación local de ingresos procedentes de los gravámenes a estas operaciones, han por un lado de velar por el cumplimiento de la ley al tiempo que adoptar y promocionar lógicas de la *growth machine*.

La especulación como fenómeno que se instala sobre las mismas contradicciones que el mercado inmobiliario, la división social del espacio, la propiedad privada del suelo y la producción privada del espacio, permite visibilizar con claridad la apropiación privada de las condiciones producidas por el conjunto de la sociedad¹².

El problema del urbanismo

En una primera instancia el urbanismo surgió con principios higienistas para mejorar las condiciones de habitabilidad de la ciudad industrial, así como para ejercer un control sobre la propiedad privada y el monopolio del suelo que procurase un desarrollo equilibrado acorde a las necesidades colectivas. En este recorrido se quiso que el urbanismo, como disciplina de estudio y ordenamiento del espacio físico urbano, se dotara de herramientas del derecho para crear su propio marco jurídico dentro del que regular el crecimiento y los usos de la ciudad a través de la planificación, el diseño y la gestión. Es decir que el urbanismo fuese la herramienta con que materializar el “proyecto de una ciudad”. A pesar de su intención redistributiva en origen, es a partir de la creación de un instrumento capaz de producir “suelo” y definir las características de la naturaleza urbana del mismo, que pronto se convierte en una parte importante del sistema productivo para organizar el espacio del capital y su reproducción. La regulación de usos del suelo a través de la zonificación establece qué lugares podrán llegar a ser ciudad y cómo y cuáles quedarán excluidos de ese proceso, orientando y modificando el crecimiento espontáneo de la ciudad a través de una incidencia directa sobre el suelo. El planeamiento modifica las reglas del juego afectando a dos esferas de poder: por un lado a propietarios y promotores, mientras que por otro lado genera una tecnocracia cuya importancia como agente en el desarrollo urbano va a ser creciente.

¹¹ Guerra y Roch, 1979 p19.

¹² Guerra y Roch, 1979

Siguiendo a Roch¹³ la maquina inmobiliaria se convierte en hegemónica en la construcción de la ciudad de manera definitiva cuando la vivienda asume su rol como espacio de acumulación. Para el autor el proceso de institucionalización del planeamiento en España refleja cómo el urbanismo como disciplina va incorporando los cambios y los mecanismos necesarios que van a convertir al mercado inmobiliario en promotor hegemónico de la ciudad, sustituyendo un proyecto de ciudad, de sociedad de ciudadanos, por una de consumidores y productores. Progresivamente las regulaciones urbanísticas y la intervención pública decrecen y los instrumentos del urbanismo se van desposeyendo de las capacidades del planeamiento para dar forma a la construcción de un programa social y funcional reflejo de un espacio social colectivo.

El relato muestra en la historiografía del urbanismo dos momentos de claras alianzas. En la primera la construcción de la ciudad cede ante el problema del suelo, reducido a su gestión como un mercado. Es el paso del Plan a la gestión a partir de Plan de Urgencia Social 1957, y el Reglamento de Planeamiento, Disciplina y Gestión de 1978 sobre la Ley del Suelo de 1976. Dicha alianza para el crecimiento se produce entre capital industrial y un sector inmobiliario aún joven que va a ser quien, en un salto de escala, dé cobertura residencial a la gran cantidad de obreros que llegaban a las ciudades, todo ello, con un aparato financiero que también tiene que modernizar sus estructuras para participar en dicho desarrollo. Un segundo momento refleja el paso de la *gestión al mercado* cuando el mercado inmobiliario, nacido al albur de las necesidades de crecimiento urbano impulsadas por la reconversión industrial, se hace más fuerte que los intereses que le dieron impulso, imponiendo su hegemonía sobre el capital productivo. Este momento tiene su origen en el Decreto Boyer (Decreto de medidas económicas de 30 abril de 1985) – que contiene el germen del boom inmobiliario y las primeras medidas neoliberales que propiciarán la subida continuada de los precios de vivienda – y se acompaña de un discurso que legitima el problema del suelo, en tanto escaso, como razón principal para el aumento del precio de la vivienda. La propiedad del suelo ya no es un obstáculo, sino que el problema del suelo es un problema de cantidad, y el obstáculo lo constituye la planificación urbana, celosamente ordenadora. Tal ideología será la que derogue la Ley del Suelo de 1990 y de cuerpo a la Ley del Suelo de 1998 (de *todo urbanizable*).

A partir de aquí podemos continuar el relato anterior distinguiendo entre las diferentes fases que atraviesa el Planeamiento¹⁴. En un primer momento, que comprende hasta la década de los 90, rige aún un urbanismo de austeridad que tiene sin embargo que hacer frente a las dificultades de adaptación a los cambios sociales y económicos procedentes de la obsolescencia funcional de una realidad rígida físicamente, cuya adaptación a los cambios exigidos por las nuevas actividades económicas y la necesidad de nuevos servicios se hacía muy difícil. Es en este contexto en el que surgen también las primeras políticas de recuperación de los centros degradados basadas en la protección del patrimonio: proyectos URBAN y Plan General de 1985, cuyo eslogan era “Recuperar Madrid”.

Una segunda fase, asociada a los efectos del exitoso modelo Barcelona¹⁵ se inicia con la reorientación del planeamiento hacia los nuevos modelos de gobernanza, acompañándose

¹³ Roch, 2001,2002.

¹⁴ García, 2014b

¹⁵ Borja, 2009; Delgado, 2007

de biopolíticas de adecuación, cambio de imagen y promoción de marca de ciudad. Durante la primera década de los dos mil, acompañando el ciclo expansionista, Madrid intentará encontrar su propio camino basándose en su inserción como metrópolis global, tanto a través de la creación de diferentes organismos dependientes del propio Ayuntamiento como a través de instrumentos de planeamiento *blandos* o complementarios al Plan General buscando legitimar nuevas ideas de intervención en la ciudad, como al tiempo reestructurando el marco legal, vía modificaciones legislativas incorporadas a las leyes acompañamiento de los presupuestos, posibilitando figuras como las Modificaciones Puntuales, sujetas a menores garantías democráticas o usos inmobiliarios en suelos rústicos.

A partir de aquí comenzaría una tercera fase que comprende la adaptación de las políticas públicas urbanas a la fórmula del “planeamiento estratégico”, un método para dar cabida a un *urbanismo flexible* que se adapte fácilmente a las necesidades cambiantes de las metrópolis modernas. Para justificar el marco de las actuaciones dentro de unas líneas estratégicas de preferencia, la política urbana adopta la forma y modos de una empresa de comunicación y promoción, donde el producto inédito que se promociona es la propia ciudad. Para ello, y con la ayuda del marketing urbano, el turismo, la cultura y el medioambiente vienen a componer la triada en la que estos planes buscan su legitimidad¹⁶

A día de hoy, como resultado de los excesos de la década precedente, emerge sobre el anterior un nuevo discurso institucional, que busca, en palabras de Harvey (2004), otro ajuste espacio-temporal, pretendiendo en este caso impulsar un cambio de modelo productivo, auspiciando la *vuelta a la ciudad* desde principios de sostenibilidad ambiental. Las medidas anticíclicas adoptadas, y las que están por llegar, anticipan una posible cuarta etapa que redundará en los intentos de desregulación en la intervención sobre la ciudad consolidada para reactivar un posible nicho inmobiliario. Cuatro son las claves a tener en cuenta: alquiler, rehabilitación, protección patrimonial y seguridad.

1) Como resultado de la reforma del mercado de alquiler podemos esperar la agilización de la movilidad de los inquilinos y la eliminación de las trabas para su desplazamiento, previsiblemente en los tramos y momentos donde pueda producirse una mayor rentabilidad del mercado inmobiliario. Las leyes que articulan esta reforma, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 4/2013) y la nueva Ley para las Sociedades de Inversión en Patrimonio Inmobiliario (Ley 121/15), persiguen la flexibilización y agilización de un mercado hasta ahora considerado residual y dominado por los pequeños propietarios.

2) La rehabilitación concebida como medida contracíclica pretende asumir un nuevo dinamismo productivo basado en la intervención sobre la ciudad consolidada y su deteriorado patrimonio edificado, abarcando no tanto el centro como la periferia obrera más antigua. La nueva Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas – LRRRU –promueve la generación de nuevos mercados en torno al suelo urbano, encubriendo una posible liberalización del mismo y abriendo la puerta a un nuevo ciclo de especulación sobre la ciudad consolidada. En su consideración los sujetos pasan de ser habitantes o residentes, a representarse exclusivamente por el estatus de la propiedad, en lo que supone una socialización de las responsabilidades sobre la

¹⁶ García, 2012.

conservación y rehabilitación para pequeños propietarios e inquilinos, y una oportunidad de negocio para grandes empresas con capacidad de invertir.

El urbanismo de recualificación también aparece como premisa que organiza el marco del futuro Plan General de Madrid (revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997). Apoyado en la idea de que “el plan es un *tablero de juego*” en el que se definen unas reglas y se establecen diversos niveles de flexibilidad que permiten concebir “múltiples *jugadas* sin estar ninguna de ellas predeterminada”, se abandona el objetivo propio del planeamiento general de establecer un modelo de ciudad y se asume que la ciudad estará en un continuo proceso de transformación uniendo su destino, no a la realidad social, si no al devenir económico.

La función social, integradora y reequilibradora del Plan General queda en entredicho cuando los objetivos, el modelo y la provisión de servicios queda en un segundo plano frente a las dinámicas económicas y la asunción de la “necesidad de dar cauce a la creciente fluidez de los procesos que afectan a la competitividad de los sectores económicos frente a la rigidez inevitable del espacio físico”¹⁷

3) La protección de los valores patrimoniales afronta, con la revisión del Catálogo de Edificios Protegidos, una situación de retroceso paradójica, que busca eliminar obstáculos a posibles desarrollos inmobiliarios dentro de áreas centrales, donde tradicionalmente se concentran los elementos de mayor valor histórico. Por su excepcionalidad se hayan armadas de mayor aparataje normativo y legal para su protección, habiendo conseguido socialmente que se hallen menos vulnerables ante la maquinaria inmobiliaria, lo que se logra saltar con cambios, cada vez más obvios, como en el caso de la Operación Canalejas donde las modificaciones del Plan General y la descatalogación por primera vez en la historia de dos Bienes de Interés Cultural logran no solamente hacer viable físicamente la intervención si no incluso hacerla más interesante fiscalmente.

4) La seguridad, considerada una herramienta destinada a mejorar la convivencia, justifica la utilidad de los dispositivos de normalización y control en la ciudad. Tal es el espíritu que guía el borrador de la nueva Ordenanza Ciudadana y la Ley de Seguridad, en un escenario de tramitación de la Ley de Seguridad Ciudadana a escala nacional, en el que hay voces que piden la regulación de derechos como el de manifestación en el entorno urbano.

El problema de la vivienda

Es cierto, la disposición inicial de ese barrio era mala, no se podía sacar gran utilidad de ella; pero, ¿han hecho algo los propietarios de casas y la administración para mejorarla cuando se han puesto a construir allí? Al contrario; donde todavía había una parcela libre se construyó una casa, donde quedaba una abertura superflua se la cercó; el aumento en el valor de los bienes raíces ha corrido parejo con el desarrollo industrial y, mientras más se elevaba, más frenéticamente se fabricaba, sin consideración alguna por la higiene o la comodidad de los inquilinos, según el principio: Por inconveniente que sea una casucha, siempre habrá un pobre que no pueda pagar una mejor, siendo la única preocupación la de obtener la mayor ganancia posible. Pero, ¿qué quiere usted?

¹⁷ Ayuntamiento de Madrid (2012). Documento Propuestas de Ordenación Urbanística del pre-Avance de la Revisión del PGOU de Madrid p. 11

es la antigua ciudad, y con este argumento se tranquiliza la burguesía. La situación de la clase obrera en Inglaterra. Engels, 1845.

Otro de los aspectos de la crisis que se pone de relevancia con la fractura del modelo urbano es la precariedad habitacional. Esta es una dimensión que merecería por sí sola un estudio aparte, pero no podemos dejar de mencionar el problema de la vivienda como factor intrínsecamente relacionado con el mercado inmobiliario apenas como único satisfactor de una necesidad social básica.

En un contexto de ataques a la protección del estado de bienestar, nos encontramos que esta situación se agrava con la ausencia de instrumentos que garanticen efectivamente el derecho a la vivienda. Además las familias que lograron incorporarse al mercado inmobiliario están sufriendo ahora de manera dramática el efecto de la crisis. Según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, en Madrid se efectúan 25 desahucios diarios, que junto con los altos niveles de desempleo y precariedad se ha convertido una cuestión de alta vulnerabilidad social, que pone en evidencia la capacidad real del derecho del acceso a la vivienda y a la vida urbana de calidad. El crecimiento de la ciudad informal (Cañada Real Galiana) es producto de este contexto de atrofia de crecimiento urbano y de la ausencia de nuevas políticas habitacionales para sectores en riesgo de exclusión, agravado por la construcción desigual de la ciudad en términos ambientales y sociales.

El panorama del problema habitacional en España se puede estructurar en tres etapas: la dificultad del acceso a la vivienda, la (in)capacidad de permanecer en la misma y la calidad en el ejercicio del derecho habitacional. Todos estos factores son estribaciones de la explosión urbanística e inmobiliaria de la década anterior (a saber, la producción de escasez de vivienda, la financiarización de las economías domésticas y la producción de nuevos hábitats residenciales) en conjunción con la ausencia de mecanismos y políticas públicas eficientes, que hacen del problema actual de la vivienda uno de los nudos más importantes de la crisis económica y social.

La capacidad del mercado de generar una amplia oferta, sea ésta legal o ilegal, no produce ni de lejos una garantía real de acceso a la vivienda entendida como producto o mercancía. Más allá, lo hipertrofia. La verdadera fórmula maestra del capitalismo consiste en producir escasez basada en la abundancia. Haciendo abuso del requisito imperioso de vivienda como elemento de la reproducción social, el mercado inmobiliario se hace con el monopolio de la carencia. Sea cual sea la oferta, su éxito radica en que como clientes no podemos sustraernos de la opción última, la que consiste en desistir de comprar. Sin una adecuada intervención en el mercado del suelo que rescate las plusvalías para su redistribución urbana es difícil que las políticas públicas puedan garantizar un efectivo derecho a la vivienda. Para ello estas medidas debieran estar contenidas en un marco jurídico donde prevalezca la función social de la propiedad y en un contexto más amplio de garantías del Derecho a la Ciudad para todos los habitantes.

Madrid: espacio social estratificado

El paisaje social y territorial de Madrid se modificó sustancialmente tras experimentar un gran crecimiento poblacional durante el periodo de bonanza económica. En esa década la región concentró gran parte del boom inmobiliario español (1996-2007): casi medio millón de viviendas construidas de la mano de un proceso de financiarización de las economías domésticas a través de bajas tasas de crédito y una legislación que se

amoldaba a la economía del ladrillo promoviendo la liberalización del mercado de suelo y sus agentes de desarrollo. El éxito macroeconómico de la región en forma de *máquina de crecimiento*¹⁸ precisó sin embargo de ciertos requerimientos espaciales y de alianzas en los modos de gobernabilidad para adecuarse e impulsar el modelo de crecimiento.

Fernández y Roch¹⁹ hacen hincapié en la importancia que tuvo la reforma del espacio social y económico durante la pasada década de cara al impacto de la producción espacial de la ciudad dentro de un discurso y modelo que se proponían como exitosos. Sin embargo, con la quiebra de la ciudad global como hipótesis ganadora para el caso de Madrid los procesos de estratificación del espacio social de la metrópolis se han acentuado y demostrado tanto más acordes con las reglas de exclusión. Según los autores, en la implantación y consolidación de este modelo neoliberal para Madrid, los mecanismos de redistribución habrían dado paso a la discriminación como nuevo principio dominante.

Frente a eso, la crisis económica y urbana actual presenta en un momento particularmente interesante para analizar cómo se producen los ajustes y las adaptaciones requeridas dentro de un modelo urbano que demanda reformulaciones. Siguiendo a Roch la configuración de este espacio se articularía en cuatro principios: el espacio fetiche (una nueva centralidad de habitación y de actividades fuertemente jerarquizada, organizada en torno a modos de vida de prestigio), el espacio discriminatorio (profundizando en la segregación y separación de estratos sociales), el espacio autónomo (alejado de su función social y convertido en un objeto fuera del control democrático) y el espacio como instrumento de dominación.

Figura 1.
Evolución del precio de la vivienda, la inflación y los salarios en España 1995-2013.



Fuente: Ministerio de Fomento, CCOO e INE. Elaboración: Portal inmobiliario idealista.com

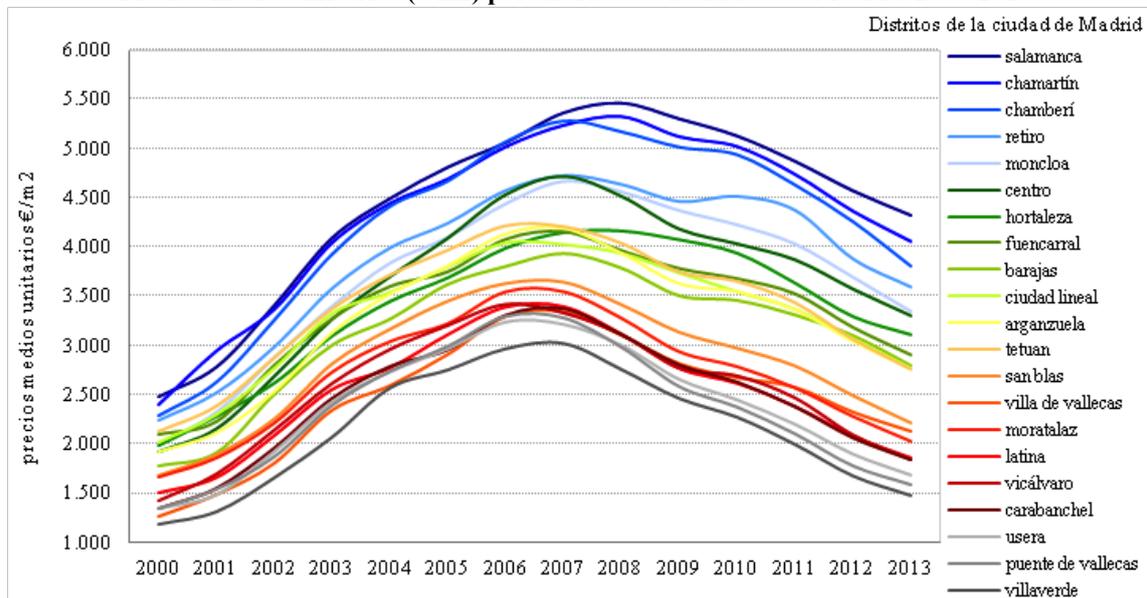
La figura 2 nos describe el mercado inmobiliario de los veintiún distritos de Madrid, y nos permite comprobar que la capacidad de resistencia de las estructuras sociales que encuentran su espacio físico en la ciudad es de una gran estabilidad, es decir, no solamente ha habido una rectificación diferenciada de los precios según localización, y un aumento de las distancias entre los valores de los inmuebles, si no que además se ha

¹⁸ *growth machine* en Logan & Molotch, 1987

¹⁹ Fernández y Roch, 2012.

consolidado una suerte de clasificación que se rebela más y más clara según avanzamos en el desarrollo de la actual crisis. Ya en el año 2000 partíamos de una situación jerarquizada, donde los distritos de mayor prestigio se alzaban con los primeros puestos, y aquellos más periféricos, peor contruidos o peor comunicados se situaban en la base de la pirámide, y trece años después, se consolida y define con más fuerza la condición socioespacial a través del acceso excluyente a través de la renta.

Figura 2.
Precios medios unitarios (€/m²) por distritos de la ciudad de Madrid. 2000-2013.



Fuente: Portal inmobiliario idealista.com. Elaboración: Propia

La práctica inmobiliaria ha logrado la modificación de la estructura urbana, mutando a un mosaico cuyas piezas uniformes en sí mismas y diferenciadas entre sí se organizan jerárquicamente. Jerarquía que sustituye las propiedades y modos del tejido tradicional (variedad social, funcional...) alejándose de cualquier modelo anterior e imponiendo patrones donde la lógica del beneficio elimina cualquier otra posibilidad.

Nos hallamos, por tanto, ante un modelo insostenible cuya existencia responde exclusivamente a intereses patrimoniales, que tras el pinchazo de la burbuja se revelaron más débiles de lo que se prometió a las clases subalternas, que vieron en su vivienda un espacio de acumulación infalible.

Podemos ver que ya en 2009 los bloques están claramente definidos, estableciéndose uno superior formado por Salamanca, Chamartín y Chamberí, con un salto del 12,54% Salamanca, Chamartín y Chamberí. En 2013 la rectificación de precios de distritos como Chamberí hace que se establezca una cierta conexión entre los de mayor rango y los de rango medio, dejando el bloque de precios inferiores a una distancia de casi el 25% (24.75%) del valor anterior (San Blas y Tetuán), y a Moncloa como el distrito de conexión entre los de mayor rango y los de rango medio con una distancia de un 7% aproximado entre los dos estratos.

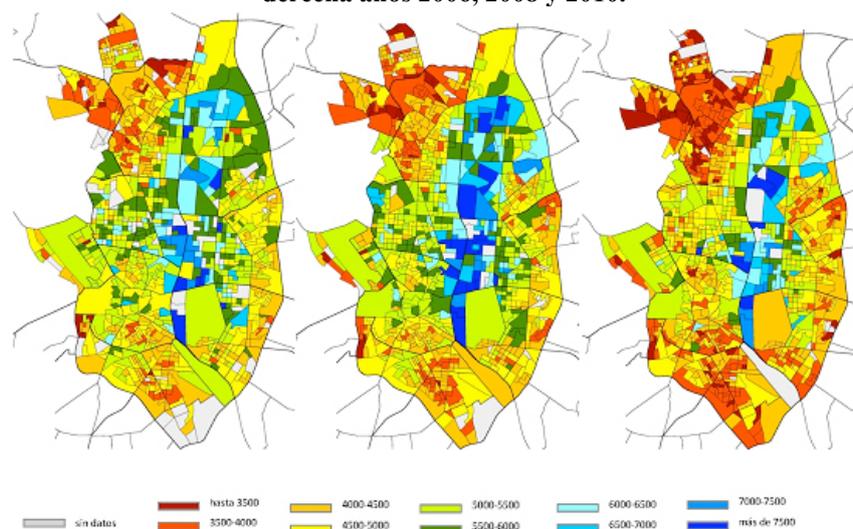
Estos datos evidencian que la actual situación de crisis y sus efectos directos en lo inmobiliario, lejos de hacer caer el sistema, ha logrado un ajuste que golpeando de un modo más severo a aquellas zonas más vulnerables de la ciudad, y por tanto marcando

aún más la distancia entre las “teselas” de nuestro mosaico, representa con mayor potencia la diferencia histórica entre el norte, el sur, lo central y lo periférico; devolviéndonos una imagen de una ciudad que lejos de consolidar el “éxito” de su proyecto como metrópolis, ha profundizado en la segregación socioespacial, cercenando la movilidad social con la generación de bloques de valor y dificultando la relación entre estratos sociales, lo que los confina a espacios de clase, reflejando en palabras de Fernando Roch “aspectos patológicos de la evolución de nuestras ciudades que indican una deriva insostenible”.

El mercado inmobiliario está construyendo un orden urbano que se aleja de las necesidades y aspiraciones de los ciudadanos, ya que para que sea eficaz ha de estar diferenciado y estratificado, con unos umbrales de la renta necesaria para adquirir viviendas – vistas en este caso como sistema de acumulación patrimonial- bien definidos y que acaben por llevar al límite el esfuerzo económico de la formación social que busca representarse en esos espacios. El patrón social en el que todos se reconocen, toma forma en el mapa de precios de la vivienda, puesto que “el precio posible del suelo viene fijado por el uso a que se destina y por el nivel de ingresos de la clase social que puede disfrutarlo”²⁰.

Por tanto, territorializando los datos de viviendas de segunda mano ofertadas en la Almendra central de Madrid vemos que los espacios están siendo depurados para adaptarse a la nueva realidad segregada, con el grave riesgo de reducción de la complejidad y profundización en la condición de insostenibilidad de lo urbano.

Figura 3.
Mapas de precios unitarios por sección censal de la Almendra Central de Madrid. De izquierda a derecha años 2006, 2008 y 2010.



Fuente: Portal inmobiliario idealista.com. Elaboración: Propia

Considerando que la vivienda domina, en su doble condición aceptada de valor de uso y valor patrimonial, no sólo la superficie construida de las ciudades sino la actividad inmobiliaria, comprobamos que vinculada directamente con la jerarquía de rentas nos dibuja una división jerárquica del espacio con capacidad para revelar las diferencias económicas y sociales medibles en términos de precio de las viviendas, lo que ayuda a

²⁰ Guerra y Roch, 1979

explicar el proceso de segregación por su función selectiva de los grupos económicos. La representación simbólica de la vivienda tiene por su espacialidad un significado cargado de rasgos asociados a la manifestación de uno mismo y se ha convertido en un instrumento de subjetivación que visibiliza su componente de clase y tornada mercancía, cumple la doble función de acumular rentas y excluir en base a ellas.

El mapa inmobiliario de una ciudad representa, por tanto, la traducción directa de su estructura social y la renta diferencial del suelo se convierte en el vehículo que «asegura y reproduce la coincidencia entre la jerarquía de usos y personas y la división económica y social del espacio»²¹, encontrándose en la ciudad de Madrid en un estado de depuración del proceso muy elevado.

Conclusiones

Hemos intentado en este texto transmitir la idea de que la valoración económica del mercado inmobiliario es una creación colectiva, un valor fetiche, fuera de cualquier composición de valor del que se deduzca un precio ajustado a las reglas del mercado. La vivienda se ha convertido en la mayor depositaria del patrimonio familiar y el esfuerzo máximo en su compra está llegando a ser un mecanismo de distinción social. De tal modo que, la propia sociedad que crea el sistema de valores, es su mejor “guardiana”.

Pero lo cierto es que a estos motivos que aparecen como intrínsecos del espacio unívoco que ocupa una vivienda ha de añadirse las intervenciones públicas que generan y potencian nuevas centralidades y espacios de deseo, lo que no siendo intrínsecamente negativo, ha devenido en una suerte de clasificación espacial cada vez más refinada que si en los años de la burbuja parecía que caminaba hacia la disolución, o al menos reducción de las distancias reales y teóricas (apoyado en la infraestructuras de transporte y TICS que generó la ilusión de un mundo sin distancias, o al menos una ciudad sin distancias), tras la crisis del sistema financiero que hinchaba la burbuja y el aumento del paro que desveló la subordinación de la renta madrileña al pago de la vivienda (y desencadenó una oleada de desahucios y situaciones límite) nos deja una situación fuertemente agravada. No sólo no se ha logrado esa menor diferencia social, si no que a la luz de los datos que hemos mostrado vemos cómo nos enfrentamos ante un Madrid más segregado donde la movilidad socioespacial queda cercenada y los espacios, consolidados como representaciones económicas, aparecen de un modo más depurado. En conclusión, y a pesar de la coyuntura de crisis económica, consideramos que lo que hemos llamado *urbanismo inmobiliario*, se seguirá imponiendo hegemónicamente en la segregación espacial y residencial del futuro de nuestras ciudades.²²

Bibliografía

BORJA, Jordi. *Luces y sombras del urbanismo de Barcelona*. Barcelona, Editorial UOC, 2009.

CAMAGNI, Roberto. *Economía Urbana*. Antoni Bosch Editor. Barcelona, 2005.

DELGADO, Manuel. *La ciudad mentirosa: fraude y miseria del 'modelo Barcelona'*, Madrid, Ediciones La Catarata, 2007.

²¹ Guerra y Roch, 1979

²² García, 2014a

FERNANDEZ, Cristina & ROCH, Fernando. *“La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión”*, Urban NS03, pp: 45-63, 2012.

GARCÍA, Eva. *“El regreso a la ciudad”* Revista Ciudades nº95 *“Nuevas políticas urbanas y reconfiguración social de las ciudades”*, Red Nacional de Investigación Urban (RNIU), México. ISSN 0187-8611, 2012

- *“Urbanismo inmobiliario, una década de carencia habitacional en Buenos Aires (2001-2011)”* Michelini, J.J. (ed.) (2014): *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*. Libros de la Catarata. Madrid, 2014a

- *“Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis”* Revista de Geografía Norte Grande, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile. *Aceptado para publicación*, 2014b.

HARVEY, David - *El nuevo imperialismo*, Madrid: Akal, 2014

- *París, capital de la modernidad*. Madrid, Ediciones Akal, 2006

- *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*, Madrid: Akal, 2007

- *“De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío”*. *Espacios de Capital: Hacia una geografía crítica*, Madrid: Akal, 2008

MARX, Karl. *El capital*. Volumen Uno, México: Siglo XXI, 1998

MOLOTCH, Harvey & LOGAN, John. *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkeley and Los Angeles: University of California Press, 1987.

ROCH, Fernando & GAVIRIA, Mario & GUERRA, Felipe. *¿Especulación del suelo? Notas para una política del suelo urbano*. Madrid: Nuestra Cultura, D.L, 1979.

ROCH, Fernando. *“Nuevas ideologías de siempre”*. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, 1993, nº1.

- *“El territorio como recurso”*. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, 1998, nº. 4,

- *“Hegemonía inmobiliaria y desregulación urbanística: el declive del Plan creador”*. *Urban*, 2001, nº 6.

- *“Madrid se desborda: a propósito de las relaciones entre lo local y lo global bajo la hegemonía inmobiliaria”* *Ingeniería y territorio*, 2006, nº 75.

SEVILLA, Álvaro. *Urbanismo y Reproducción social. Una introducción a su historia. Cuadernos de Investigación Urbanística*, 2012, Ci[ur] 80.

TOPALOV, Christian. *La Urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol / cap1, 1979.

- *Ganancias y rentas urbanas*. Elementos teóricos. Madrid: Siglo XXI. / Cap 1, 1984.