

Berbetan

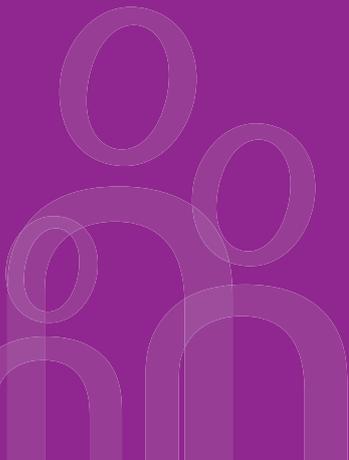
GENTRIFICACIÓN: OTRA VUELTA DE TUERCA DE LA SEGREGACIÓN URBANA

Daniel Sorando

euskal
soziologia eta
zientzia
politikoaren
elkartea



asociación
vasca
de sociología
y ciencia política





El objetivo de esta presentación es hablar sobre dos tipos de procesos socioespaciales que de algún modo condicionan y transforman las pautas y estructuras de segregación residencial y urbana en las ciudades del sur de Europa: la gentrificación y la turistificación, que puede ser considerada como una de sus derivadas o como un proceso diferente.

INTRODUCCIÓN

Existe un debate internacional que ha hecho que la palabra gentrificación, tan difícil de aceptar por su sonoridad, haya acabado siendo popular no sólo entre los movimientos sociales y académicos sino también entre la población en general.

En primer lugar hablaremos de segregación residencial, puesto que es el contexto en el que se desarrollan estos procesos de gentrificación. Veremos cómo la segregación residencial hace referencia al proceso social y urbano por el cual los diferentes grupos que habitan la ciudad son cada vez más desiguales y habitan en lugares cada vez más diferentes.

Veremos asimismo que la gentrificación supone otra vuelta de tuerca en la diferenciación socioespacial de los grupos en las ciudades, que es un proceso por el cual se expresan de nuevo las posibilidades de seguir reordenando el lugar en el que habitan los diferentes grupos y que se produce en contextos propicios como los que se han dado en la última década y, en muchos casos, con la finalidad de dar lugar a procesos de enriquecimiento por parte de determinados agentes urbanos en detrimento de los derechos sociales y urbanos de muchas poblaciones.

Argumento

1. **Segregación residencial:** distantes y desiguales.
2. **Gentrificación:** otra vuelta de tuerca.
3. **¿Importa la segregación?** Círculos viciosos de desigualdad.
4. **Salidas a la desigualdad:** ¿qué derecho a la ciudad?

Veremos también si estos procesos tienen un significado relevante en términos de desigualdad, hasta qué punto importa la segregación y hasta qué punto importa la gentrificación y sus consecuencias.

Y finalmente pensaremos en algunas salidas a este tipo de desigualdad. En torno a un concepto cada vez más manido, y por tanto progresivamente vaciado de contenido, como es el del derecho a la ciudad. Intentaré darle un sentido muy específico y muy preciso para que sea útil y operativo.

Antes de comenzar, quiero pedir disculpas, y es una manera de ser honesto, porque buena parte de la información y de la investigación en la que está basada esta presentación alude a la ciudad de Madrid, que es donde trabajo como profesor en la Universidad Complutense.

Pero también es cierto que, sobre todo en el desarrollo de mi tesis doctoral, conocí el caso de Bilbao y he estado aprendiendo de muchos colegas de la Universidad del País Vasco que trabajan estos temas para el caso de Bilbao y también parcialmente para el caso de Donosti. Trataré de hacer menciones al respecto, aunque creo que tal vez también puede ser muy interesante discutir más sobre el caso de las ciudades vascas en el turno de debate.



SEGREGACIÓN RESIDENCIAL. SAO PAULO

Comenzamos con el concepto de segregación residencial, que hace referencia al grado de distanciamiento espacial en la ciudad entre grupos sociales diferentes. Que pueden serlo por su condición socioeconómica, por su condición étnica, por su lugar de origen o por su edad y su momento en el ciclo vital.

Lo importante en relación con este concepto es el hecho de que vincula dos tipos de desigualdades: la desigualdad social y la desigualdad espacial.

En la imagen aparece una de las ciudades considerada entre las sospechosas habituales cuando se habla de la segregación residencial. Se trata de Sao Paulo, en Brasil. Esta ciudad ofrece imágenes tan poderosas como ésta, con ese contraste entre el barrio de favelas y las construcciones en altura que nos muestra una segregación socioespacial

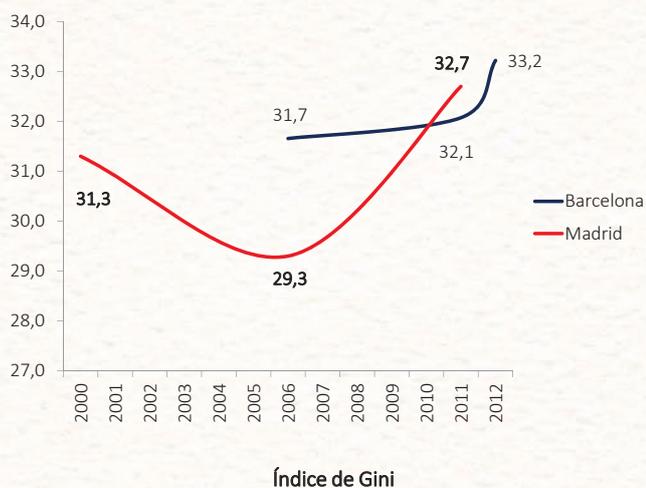
muy particular. Aquí tenemos dos barrios limítrofes con viviendas en las que se alojan grupos con posiciones social y económicamente muy desiguales, pero que lo hacen de forma yuxtapuesta.

En realidad, lo que estamos viendo en la mayor parte de las investigaciones a nivel internacional es que esta desigualdad social y urbana existe en el tipo de ámbitos urbanos que habitan unos grupos y otros. Pero también que la distancia entre unos entornos y otros es cada vez más grande y no tan estrecha como en esta fotografía de Sao Paulo.

De modo que cada vez somos más desiguales y cada vez estamos más distantes, como vamos a ver en los casos de Madrid, Barcelona y Bilbao.

En primer lugar, desiguales. Lo podemos ver en este gráfico.

AUMENTO EN LA DESIGUALDAD DE INGRESOS



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (INE) y Sistema de Indicadores Metropolitanos de Barcelona (IERMB).

AUMENTO EN LA DESIGUALDAD DE INGRESOS

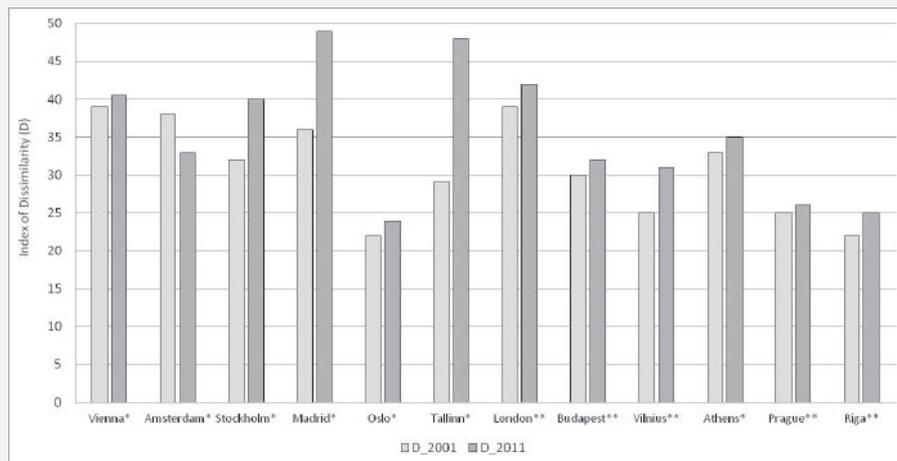
Aquí tenemos con diferentes fuentes el Índice de Gini de desigualdad de ingresos para el área metropolitana de Barcelona y de Madrid.

Para el año 2011 vemos que la desigualdad de ingresos va creciendo de forma clara desde mediados de la primera década de este siglo. Especialmente en el caso madrileño, que supera por unas décimas la desigualdad en Barcelona.

Lo importante aquí es que ese aumento de la desigualdad socioeconómica que todos y todas conocemos se puede comprobar con datos en los casos de Madrid y Barcelona.

Voy a utilizar el de Madrid como ejemplo a partir del cual entender las dinámicas de segregación durante los últimos años en múltiples ciudades de los países de nuestro entorno y también en las ciudades del Estado.

Y DE LA SEGREGACIÓN: cambio de tendencia con el siglo XXI



Fuente: Tammaru et al (2016:365)

Y DE LA SEGREGACIÓN. CAMBIO DE TENDENCIA...

Éste es un gráfico de barras con el cual quiero vincular esa desigualdad de la que acabamos de hablar con la segregación. Es decir, la desigualdad con la distancia urbana entre estos grupos desiguales.

Es un gráfico de un libro de 2016 de Tamaru y otros colegas en el que se comparaban doce capitales europeas en términos de segregación entre grupos socioeconómicos. Aquí se representa lo que se conoce como el índice de disimilitud, que lo que hace es medir la intensidad de la separación entre grupos sociales.

En concreto, aquí se medía la intensidad de la separación entre los grupos laborales más distantes en términos de remuneración y prestigio. Por un lado las ocupaciones manuales sin cualificación y por otro los directivos.

En cada barra se mide la distancia entre estos dos grupos. En color gris claro aparece el dato de 2001 y en gris oscuro el de 2011. Y lo que vemos es que esta distancia entre directivos y trabajadores manuales sin cualificación ha crecido prácticamente en todos los casos. Salvo en uno, que es Ámsterdam, por una serie de motivos que podríamos

comentar al final, pero que no tienen que ver precisamente con el aumento de la justicia espacial.

Vemos que hay una pauta generalizada de aumento de la segregación en la mayor parte de las ciudades europeas comparadas. Y también que entre todas estas ciudades el caso de Madrid es particularmente significativo.

En 2001, a principios de siglo, Madrid estaba un poco por encima de la media de la segregación tomando como ejemplo la distancia entre estos dos grupos sociolaborales ya mencionados. Sin embargo, hasta 2011 se dieron una serie de procesos urbanos, sociales, económicos y políticos que propiciaron un aumento en la intensidad de la segregación que hizo de Madrid la ciudad más segregada entre las doce comparadas.

Como podéis ver, en el gráfico aparecen ciudades de todas las latitudes de Europa. Y entre todas ellas Madrid ha llegado a ser la más segregada. De manera que tenemos una sociedad urbana, la madrileña en este caso, donde se constata un crecimiento de la desigualdad socioeconómica acompañada de un crecimiento en la distancia urbana entre estos grupos.

El declive de la mezcla social (Madrid)

		2011				
Barrios		Polarizados	Privilegiados	Empobrecidos	Mezclados	
2001	Polarizados	0	1	0	1	0,4%
	Privilegiados	0	100	0	20	25,5%
	Empobrecidos	0	1	104	25	27,6%
	Mezclados	0	29	54	136	46,5%
		0,0%	27,8%	33,5%	38,6%	100%

EL DECLIVE DE LA MEZCLA SOCIAL. MADRID

Todo esto supone un declive en las pautas de mezcla social en su territorio.

Este mismo análisis lo hicimos también para el área metropolitana de Barcelona y, si bien la situación no era tan grave como en Madrid, se observaban las mismas dinámicas.

En síntesis, aquí tenemos una tabla en la que se clasificaban los barrios del área metropolitana de Madrid en cuatro tipos y para dos momentos: 2001 en las filas y 2011 en las columnas.

Los barrios se clasificaban en distintas categorías según su composición social. Los polarizados, que contenían en su interior a los más enriquecidos y a los más empobrecidos. Los privilegiados, que eran homogéneos en su composición social y por contener sobre todo a poblaciones privilegiadas. Los empobrecidos, que serían lo opuesto. Y los mezclados, que son aquellos barrios cuya composición y estructura social era representativa de la del conjunto del área metropolitana de Madrid.

Como veis, en Madrid no hay barrios como los que veíamos en la imagen de Sao Paulo en los que coincidían en un mismo territorio poblaciones privilegiadas y empobrecidas.

Y lo que es más significativo es que de 2001 a 2011 el porcentaje de barrios mezclados ha disminuido desde el 46.5% al 38.6%. De modo que el aumento en las pautas de segregación que hemos visto en la gráfica anterior se traduce en una configuración del espacio social madrileño en la que los diferentes grupos sociales cada vez tienen menos probabilidades de coincidir en un mismo barrio de residencia. Es decir, que es mucho más difícil que diferentes grupos sociales coexistan en los mismos espacios urbanos. Al menos en sus espacios de residencia.

Y si han disminuido los espacios mezclados, esto tiene que corresponderse con un aumento de otro tipo de barrios. Esto es así. Los barrios privilegiados han aumentado del 25.5% al 27.8% mientras que los empobrecidos han pasado del 27.6% al 33.5%.

De modo que cada vez ganan más peso los más homogéneos en detrimento de los mezclados. Éstos siguen siendo la categoría con más porcentaje dentro del área metropolitana de Madrid, pero apenas suponen poco más de un tercio del conjunto de los barrios. Mientras que los barrios homogéneos, sean éstos privilegiados o empobrecidos, ya suponen más de dos terceras partes del área metropolitana madrileña.

Este aumento de la segregación y este declive de la mezcla social entre 2001 y 2011 se produjo mediante unos procesos que creo que no sorprenderán a nadie: la suburbanización vinculada a la burbuja inmobiliaria que se desarrolló entre los años 1997 y 2008.

Todos sabemos que hay un contexto institucional que lo propició, con la liberalización del suelo y con las leyes del Partido Popular de finales de los 90. Y todo ello acompañado por un cuadro macroeconómico que lo facilitaba. Con la entrada en la Unión Europea, con un descenso en las tasas de interés y con políticas que subvencionaban mediante desgravaciones fiscales el acceso a la vivienda.

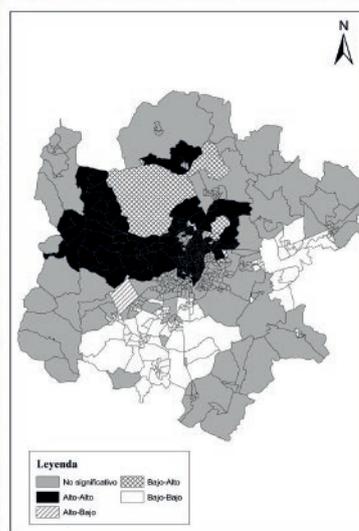
Todo esto, junto al papel imprescindible de las entidades de crédito, provocó un desarrollo y una expansión espectacular del mercado inmobiliario hacia las periferias de las diferentes ciudades del Estado.

Este hecho fue particularmente notable en el caso madrileño. Y además lo fue de un modo muy particular, porque se produjo una suburbanización liderada por actores del mercado inmobiliario privado libre. De modo que diferentes promociones en las periferias se producían para públicos objetivos también diferentes. Cada promoción era homogénea en sus calidades urbanas y residenciales y esto propiciaba a su vez la residencia homogénea de grupos sociales en cada una de estas promociones.

Es decir, había promociones para clases medias bajas, para clases medias altas y para clases muy altas. Pero no había promociones mezcladas debido a que el papel de la iniciativa pública era, por decirlo suavemente, irrelevante.

2001-2011: SUBURBANIZACIÓN & BURBUJA

Concentración de clases medias-altas



2001-2011, SUBURBANIZACIÓN Y BURBUJA

De esta forma, se favoreció un despliegue de los ejes ya tradicionales de la desigualdad socioespacial en el ámbito de Madrid, como se refleja en este mapa.

En color negro se reflejan las áreas en las que hay una homogeneidad social de clases medias altas en territorios cuya composición social no solamente es homogénea sino que además están contiguos a otros territorios con las mismas características.

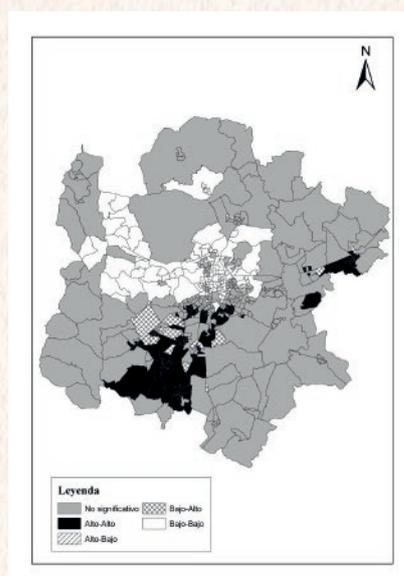
Para aquéllos que no estén familiarizados con el territorio madrileño, vemos en el centro del mapa, en lo que sería el interior de la M-30, un espacio de privilegio fuertemente consolidado. Conjuntamente sobre todo con el eje de la A-6, de la carretera de La Coruña, hacia el noroeste y parcialmente con el eje de la A-1, de la carretera de Burgos, hacia el norte.

Por el contrario, tenemos en color blanco aquellos territorios que se caracterizan por tener una significativa ausencia de clases medias altas y que además están localizados contiguamente con otros territorios de las mismas características. Están ubicados en la zona sur, con municipios como Fuenlabrada, Alcorcón o Getafe, y en el eje del este con el corredor del Henares, con Alcalá de Henares, Torrejón, Coslada, etc.

Éste es un poco el mapa tradicional de la división socioespacial de Madrid, que se consolidó todavía más mediante la suburbanización y la burbuja. Se produjo un proceso de construcción de promociones nuevas en la periferia muy diferenciadas en su público objetivo, en el tipo de personas que podían acceder a ese tipo de viviendas.

2001-2011: SUBURBANIZACIÓN & BURBUJA

Concentración de clases populares



2001-2011, SUBURBANIZACIÓN Y BURBUJA (2)

Si vemos el mismo mapa sin contemplar la localización de las clases medias altas sino la de las clases populares tenemos prácticamente el negativo de esta foto.

Tenemos una concentración de clases populares en el sur y en el este de Madrid y una significativa ausencia de éstas en el interior de la M-30 y en los ejes de la A-1 y de la A-6 que comentaba previamente.

En conclusión, durante esta década hubo dos impactos externos que aumentaron fuertemente la movilidad residencial en la región madrileña, y también en otras muchas, y que explican buena parte de esos cambios socio-residenciales: la burbuja inmobiliaria y, muy relacionado con ella, la llegada muy significativa de migrantes internacionales, necesarios en buena medida para la construcción de toda esa burbuja inmobiliaria.

En este contexto es como se dibujaron, se transformaron y se consolidaron las pautas de segregación tanto en el caso madrileño como en el barcelonés, que son los que hemos estudiado específicamente. Pero sin duda la explicación podría valer también para otras ciudades de la Península.

Estos dos impactos dieron lugar a una serie de procesos entre los que se encuentra la gentrificación, pero de un modo todavía secundario a diferencia de lo que ha ocurrido en la década posterior.

En primer lugar, hemos analizado que las trayectorias más precarias se producen en barrios donde se da la sustitución de las clases medias populares españolas por población extranjera empobrecida.

La burbuja inmobiliaria generó un efecto riqueza en base al patrimonio que, como sabemos, se apoyaba en un endeudamiento masivo que acabó por estallar. Pero

este efecto riqueza dio la posibilidad a los hogares de los diferentes segmentos sociales de acceder a viviendas con un valor superior mediante la venta de la anterior y complementándolo con el acceso a un crédito hipotecario.

Yo siempre hablo de la burbuja inmobiliaria como de una estafa piramidal en la que siempre había que vender a alguien por debajo. Y quien estaba en el último nivel era la población extranjera que había llegado durante esos años y que fue la que compró o alquiló esas viviendas a las personas que aprovecharon para irse a otros barrios.

Y así, estos barrios a los que llegaron los migrantes internacionales cubriendo los huecos que dejaban las clases medias españolas son aquéllos en los que se han dado posteriormente procesos más duros con la llegada de la crisis.

Un proceso que Sonia Arbaci ha denominado “diáspora urbana” y que se podría definir como el proceso por el cual de una inicial concentración de la población migrante en determinados barrios que ofrecían alquiler se ha pasado a una dispersión de esta población hacia periferias cada vez más lejanas en las que se generan determinados procesos que reproducen su desigualdad. De modo que su dispersión, y por tanto menor segregación, no está acompañada de una integración social y residencial equivalente.

Junto con esto, se da otro tipo de proceso muy importante. En 2001 los centros urbanos de la mayor parte de las ciudades españolas tenían una composición social mezclada. Esto sí que lo pude ver en el caso de Bilbao y también en otras ciudades como Valencia, Sevilla o Zaragoza. En 2001 los centros urbanos eran prácticamente los únicos lugares de las ciudades del Estado que tenían una composición social mezclada.

2001-2011

Conclusiones

- Dos **impactos externos** aumentan la movilidad residencial en la región y explican buena parte de sus cambios socio-residenciales:
 1. la burbuja inmobiliaria
 2. y la destacada llegada de migrantes internacionales.
- Las trayectorias más precarias se producen por la **sustitución** de las clases medias-populares españolas por población extranjera empobrecida.
- Estas trayectorias tienen el impacto más duro de los mecanismos específicos de reproducción de la desigualdad vinculados a la segregación: *Diáspora Urbana* (Arbaci, 2019).

2001-2011

Conclusiones

- Los espacios de mestizaje social se desvanecen de 2001 a 2011 a través de procesos de **gentrificación**:
 - Estos son los espacios donde se produce la mayor transformación socioeconómica.
- Los **espacios de privilegio** permanecen *estables* y se expanden.
- El escenario para la década siguiente está compuesto por dinámicas de **profundización de la desigualdad**, dada la concentración de costes en el sureste de Madrid, como:
 - las caídas más intensas en empleo (Rubiales, 2016), valor inmobiliario (Sorando & Leal, 2019) y desahucios (Méndez, 2017).

Sin embargo, entre 2001 y 2011 esta situación cambia debido a la aparición de incipientes procesos de gentrificación. En consecuencia, los centros urbanos son los espacios donde se ha producido una mayor transformación socioeconómica. Las personas que vivían en esos centros urbanos en 2011 tenían una posición socioeconómica mucho más privilegiada que las que lo hacían en 2001.

Pero éste era un proceso secundario dentro del dibujo general de las pautas de segregación entre 2001 y 2011. Junto con esto, algunos espacios de privilegio permanecieron estables y otros se expandieron mediante la burbuja. Y lo que pasaba en 2011 es que se dibujaba un escenario compuesto por dinámicas que permitían profundizar la desigualdad socioespacial. Al menos en el caso madrileño y más en concreto en la zona sureste.

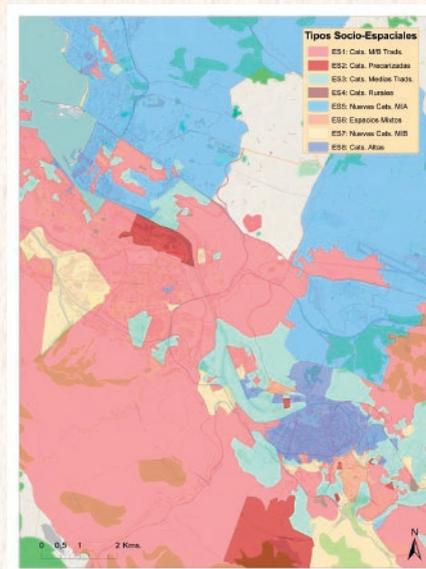
Porque en aquellos lugares en los que se concentra la población con menos recursos socioeconómicos es precisamente donde después se han dado las caídas más intensas en empleo, las caídas más importantes en el valor inmobiliario de las viviendas y, de forma dramática, la mayor parte de las ejecuciones hipotecarias y desahucios.

En esta transformación de las pautas de segregación, fundamentalmente a lomos de la burbuja inmobiliaria y de los procesos de suburbanización y también con una pequeña aportación de la gentrificación, se han concentrado los costes en determinadas áreas urbanas periféricas en las que en la década posterior, de 2011 hasta la actualidad, la experiencia urbana y social ha sido dramática.

Centrándonos ahora en el caso de Bilbao, en el año 2001 Bilbao se caracterizaba, como todas las sociedades urbanas capitalistas, por una serie de pautas de segregación urbana. Esas pautas han sido explicadas y actualizadas en diferentes artículos muy interesantes que han sido publicados en los últimos tres o cuatro años por diferentes colegas de la Universidad del País Vasco. Entre ellos, y como un caso muy significativo, Quique Antolín, que está esta tarde con nosotros. Y también hay otros compañeros y compañeras que han hecho diferentes aplicaciones de análisis de ecología factorial para reinterpretar las pautas de Bilbao. Por tanto, recomiendo su lectura y estaré encantado de facilitar las referencias a quien lo desee.

El caso de Bilbao

Año 2001

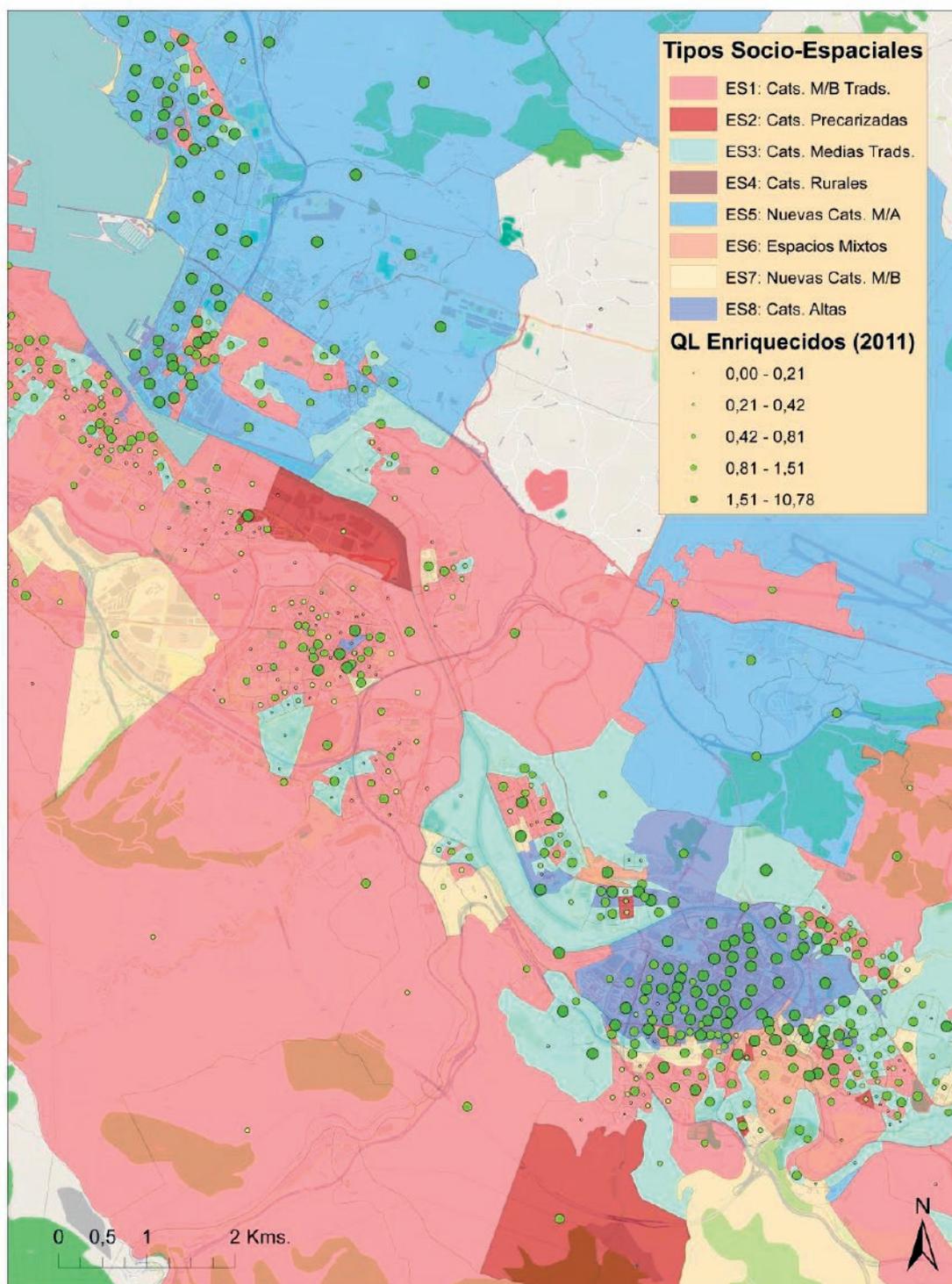


EL CASO DE BILBAO, AÑO 2001

En este mapa tenemos toda la ría y podemos ver la tradicional separación entre sus dos márgenes. La derecha con unas categorías privilegiadas y la izquierda con unas clases populares.

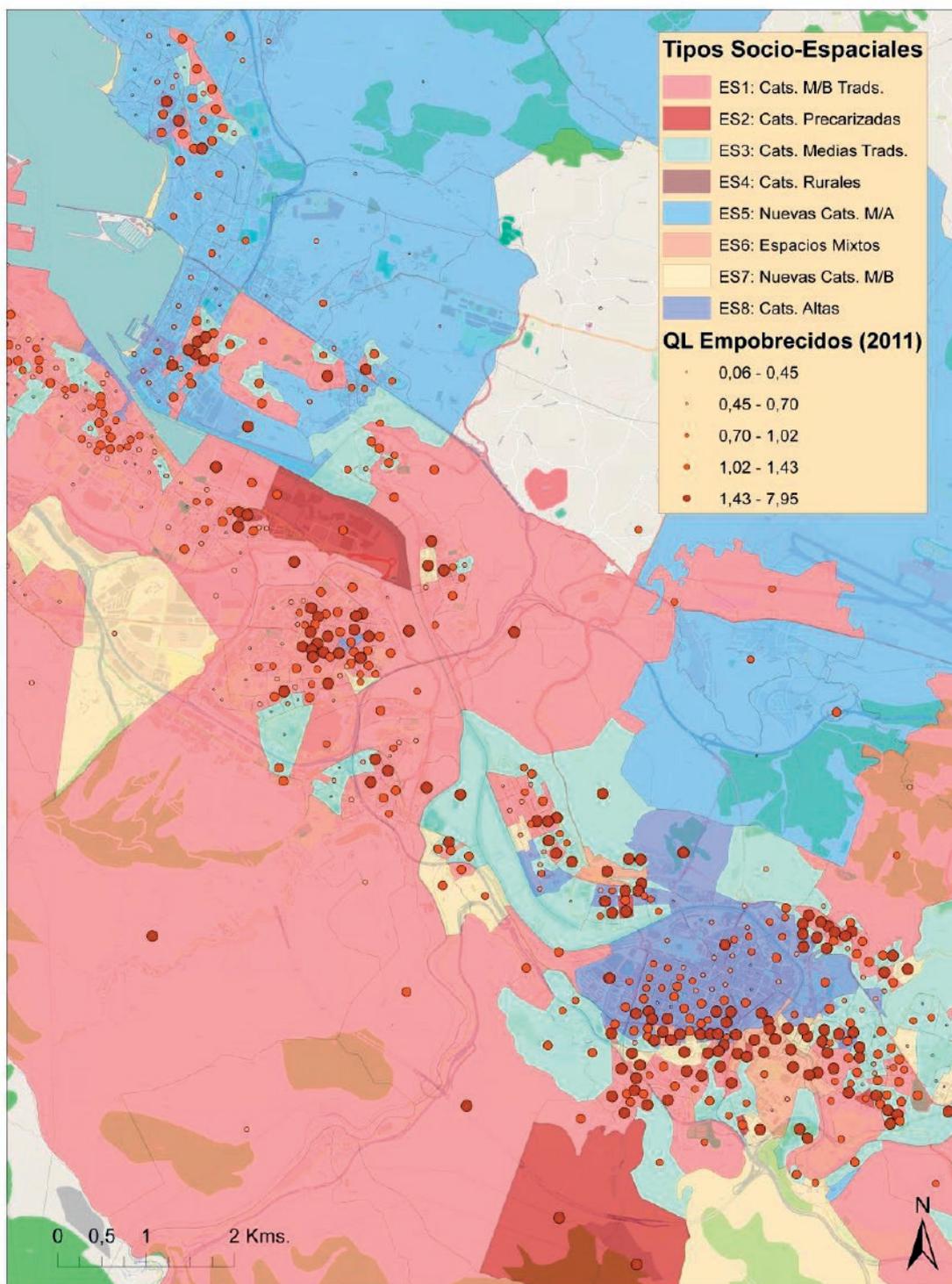
Al comienzo de la ría tenemos ya en 2001 un centro urbano muy consolidado con clases medias altas y con un cierto mosaico en los alrededores de lo que sería Abando. Ya conocéis muy bien todo lo que sería la periferia tanto al norte como al sur, desde Abando hasta Otxarkoaga. Conocéis perfectamente todas las variantes de barrios y de composiciones sociales, demográficas y étnicas que se dan en la ciudad.

Pero 2001 queda ya muy lejos. En su momento, cuando hice la tesis doctoral y antes de disponer de datos del censo de 2011, traté de actualizar lo que había ocurrido con las pautas de asentamiento de la población migrante internacional durante esos años. Dividiendo la realidad de las poblaciones que procedían de los primeros quince países en ingresar en la Unión Europea, a la que podemos considerar como una migración más privilegiada económicamente frente a los migrantes más empobrecidos del resto del mundo.



MAPA DE LA RÍA

Observando primero las pautas de asentamiento de esos migrantes europeos privilegiados o cualificados podemos ver cómo se asientan sobre todo precisamente en la margen derecha y en el entorno de Abandoibarra en Bilbao. Y vemos también que son mucho más minoritarios en las zonas de color rojo, donde encontramos clases más populares.



MAPA DE LA RÍA (2)

Por el contrario, si nos fijamos en lo que ha ocurrido con los migrantes que tienen una condición socioeconómica más empobrecida podemos apreciar que la pauta es la opuesta. Vemos cómo se localizan sobre todo en la margen izquierda, Sestao, Barakaldo, Portugalete, etc., y también al sur y al norte de Abando.

Con todos estos datos podemos concluir, como aproximación, que entre 2001 y 2011 se observa de algún modo una intensificación de las pautas de segregación. Más adelante veremos algún caso particular en el que se da cierto encuentro entre un tipo de migrantes y otros.



Gentrificación

Otra vuelta de tuerca

GENTRIFICACIÓN, OTRA VUELTA DE TUERCA

Ahora quiero pasar a la siguiente década, de 2011 a la actualidad. Aquí yo planteo, junto a otros autores, que el proceso de reorganización de los grupos sociales en el territorio como medio para generar oportunidades de negocio inmobiliario ya no se pudo seguir desarrollando mediante procesos de suburbanización en la periferia una vez estallada la burbuja inmobiliaria y todo el engranaje institucional, económico y político que la permitió.

Sin embargo, una década más tarde un nuevo proceso permitió continuar con el reordenamiento de los grupos sociales en el espacio generando oportunidades de negocio. Pero ya no en la periferia, sino en la ciudad construida y mediante procesos de gentrificación. Por eso digo que es otra vuelta de tuerca en los procesos de segregación en la ciudad.

Por si alguien no ha indagado todavía mucho en el concepto de gentrificación, que yo siempre digo que tiene que ser importante para haber tenido éxito con ese nombre, voy a explicarlo brevemente.

Fundamentalmente, la gentrificación es un proceso que se define en términos de clase social y que consiste en la sustitución de las clases populares que residían previamente en un territorio por nuevas clases medias altas. Es decir, se produce un cambio en la población de usuarios de las viviendas y locales de los barrios de modo que los nuevos usuarios tienen una posición socioeconómica más alta que los previos.

Estos nuevos usuarios empiezan a encontrar atractivos estos barrios debido a un cambio en el entorno físico urbano construido a través de una reinversión mediante

capital. Se trata de barrios tradicionalmente abandonados que empiezan a recibir la atención de las administraciones públicas, y posteriormente de la iniciativa privada, generando mediante programas de rehabilitación una regeneración urbana que hace más atractivo el espacio. Por ejemplo, mediante la rehabilitación de viviendas, el asentamiento de iniciativas culturales, la ubicación de festivales de todo tipo, etc. Y sabemos que todo esto hace aumentar el valor del suelo, de la vivienda y de los entornos en los que se localiza.

Por ejemplo, en la Valencia neoliberal de principios de esta década conocían tan bien este fenómeno que realizaron un estudio para ver cómo podían cambiar la composición social del territorio mediante el aumento del valor de la vivienda en un barrio llamado Ruzafa.

Por otro lado, este cambio en las condiciones objetivas y en el atractivo del barrio y el consiguiente cambio en la población en términos de clase propician oportunidades de plusvalía inmobiliaria para quienes tienen información privilegiada en este proceso.

Las gentrificación ocurre mediante la explotación de la diferencia entre el valor que tenía previamente un lugar y su valor potencial en un uso mejor después de la inversión. Mejor para el capital, obviamente.

Por decirlo de una manera muy sencilla, se trata de comprar activos en un barrio en un momento en el que está abandonado y tiene un valor bajo sabiendo que posteriormente va a aumentar su valor mediante toda una serie de operaciones que van a permitir comercializarlo por un valor muy superior obteniendo plusvalías evidentes en el proceso.

En un contexto propicio

INSTITUCIONAL:

- Ley de Arrendamientos Urbanos (2013).
- Regulación de las SOCIMI.
- Legislación autonómica en materia de vivienda.
- Plan Nacional de Vivienda (2018-2021).
- Política del Banco Central Europeo.

SOCIOECONÓMICO:



UN CONTEXTO PROPICIO INSTITUCIONAL Y SOCIOECONÓMICO

A partir de 2011 se dio un contexto muy propicio para que se desarrollara este proceso. En primer lugar, sabemos que la gentrificación se produce de una manera particularmente fácil cuando los barrios contienen mucha vivienda en alquiler, puesto que así la rotación de los grupos sociales es mucho más rápida que en un barrio con mucha vivienda en propiedad.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013, recientemente modificada, facilitó la rotación disminuyendo la duración de los alquileres de cinco a tres años y favoreciendo una revalorización de las rentas sin apenas control.

Junto a esto, se reguló una figura, las SOCIMI, que facilitaba que los fondos de inversión hicieran negocio con el alquiler sin tener que pagar muchas tasas ni muchos impuestos.

Además, las legislaciones autonómicas en materia de vivienda hicieron dejación de responsabilidades, en buena medida por falta de recursos presupuestarios. Esto ha sido muy evidente en los sucesivos planes nacionales de vivienda.

Y todo ello en un contexto en el que las políticas de inundación de liquidez de los mercados por parte del Banco Central Europeo, haciendo poco rentable la deuda soberana de los Estados, ha provocado que muchos inversores institucionales, como los fondos de inversión de todo el mundo, hayan comprobado que las inversiones rentables ya no estaban en la deuda soberana y en la prima de riesgo sino en la vivienda.

A partir de ahí se ha generado todo un ciclo de revalorización, apoyada de alguna manera en el alquiler, que ha favorecido la rotación de población en aquellos lugares donde había más vivienda en alquiler, especialmente en los centros urbanos, y que ha facilitado estos procesos de gentrificación.

Porque no sólo hay un contexto institucionalmente propicio, sino también a nivel socioeconómico. Como podemos ver en el cuadro de la derecha de la imagen, los ingresos de las personas jóvenes se han estancado y reducido desde la gran recesión. Y esto les ha dificultado, o directamente impedido, el acceso a la vivienda en propiedad. En su lugar, lo que han hecho, como vemos en las líneas de puntos del gráfico, es verse abocados a la vivienda de alquiler.

La conclusión es que tenemos un entorno institucional favorable para la rotación del alquiler junto con una población que necesita vivir de alquiler. Y también que todo ello genera un contexto propicio no sólo para los objetivos de estos fondos de inversión sino también para la figura del pequeño propietario, de los pequeños rentistas.

En este sentido, algunas investigaciones de gente vinculada al Instituto para la Democracia y el Municipalismo han estimado que en torno a un 15% de la población del Estado tiene una parte muy importante de sus ingresos vinculada a las rentas.



2011-2016, GENTRIFICACIÓN

Entre 2011 y 2016 hemos podido ver con muchísima claridad en Madrid esta reorganización de los grupos sociales en el espacio. Era algo que se intuía a nivel de conversación con diferentes personas y con grupos de movimientos sociales. Se intuía que algo estaba pasando en el centro de Madrid. Que toda esa reorganización de los grupos sociales que había ocurrido en la periferia ahora estaba pasando en el centro de Madrid, que todavía albergaba espacios de mezcla social y que ése era un uso del territorio que estaba todavía lejos del mejor uso para las rentas del capital.

En el mapa podemos ver las secciones censales de la ciudad de Madrid. Cada sección censal tiene en torno a 1.500 o 2.000 habitantes. Y podemos ver que cuanto más azul está hay un mayor porcentaje de personas con estudios universitarios que han llegado a cada sección censal durante el año anterior.

Por ejemplo, el azul más oscuro está entre el 68 y el 90. Esto significa que entre el 68 y el 90% de las nuevas personas que llegaron a este territorio el año anterior tenían estudios universitarios. Por su parte, los territorios en blanco tenían entre un 0 y un 17%. Así, lo que vemos es una imagen de los lugares que atraen o no a poblaciones con estudios universitarios y también que en 2011 ya había una división muy clara marcada por la M-30 en su parte sur.

En definitiva, se aprecia que el sur y el este del municipio de Madrid no atraen a población universitaria y que, por el contrario, el interior de la M-30 y el norte sí lo hacen.

Ahora bien, incluso dentro de la M-30 había espacios en los que todavía no había colores azules muy oscuros. Es decir, espacios a los que todavía llegaba población sin estudios universitarios.

Lo que vamos a ver entre 2011 y 2016 es que esta relativa mezcla entre blancos y azules, entre personas sin y con estudios universitarios, cada vez es menos posible. De hecho, vamos a ver que el interior de la M-30, que se conoce como la almendra central de Madrid, se llena de personas con estudios universitarios.

Lo que podemos observar en estos mapas es que esa frontera social, ese apartheid socioespacial madrileño, no se ha roto. El interior de la M-30 sigue conteniendo, casi hasta reventar, personas con estudios universitarios. Salvo un pequeño territorio en el norte, Tetuán, que todavía está en proceso de gentrificación.

Pero, con esta excepción, el interior del centro de Madrid se ha gentrificado completamente.



Malasaña es el barrio "más habitable" de Madrid, según un estudio

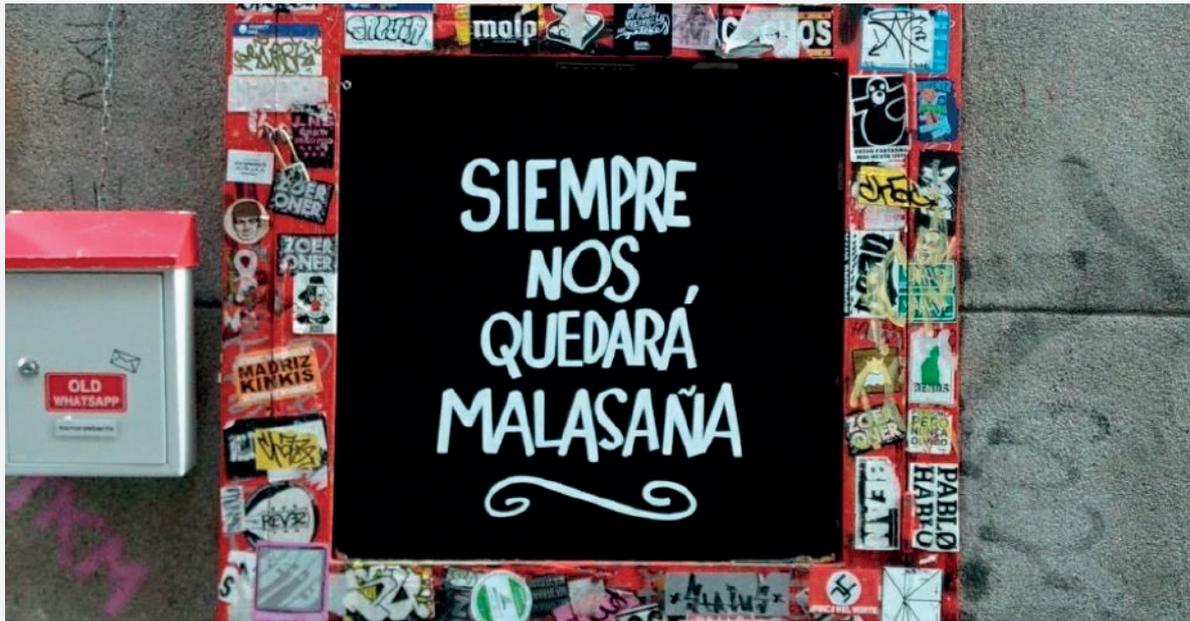
(Somos Malasaña, 18/12/2019)

MALASAÑA ES EL BARRIO MÁS HABITABLE DE MADRID

En este contexto, podemos ver noticias como la que aparece en la imagen.

Malasaña fue clasificado como el barrio más habitable de Madrid según un estudio. Y conjuntamente con esto

podemos ver la publicidad de una rehabilitación de un edificio en el interior de Malasaña en el que habla del "privilegio de vivir en Malasaña". Privilegio no sólo por su habitabilidad sino por las condiciones económicas que uno tiene que tener para poder vivir ahí.



SIEMPRE NOS QUEDARÁ MALASAÑA

En algunos comercios del barrio se ha colocado un cartel que dice que “Siempre nos quedará Malasaña”. Bueno, habría que ver a quiénes les quedará.

Como he dicho antes, es un proceso absolutamente marcado por la clase social.

En este contexto, vemos que los diferentes actores en el proceso recogen este escenario. En un reportaje publicado en El País se decía que “Éstas son las ventajas de vivir lejos del centro por culpa de la gentrificación”. Mientras que, por su lado, Idealista decía que “Hay vida más allá de la M-30”. Se da por sentada esa división social del territorio y este carácter excluyente del centro y empiezan a articularse también de nuevo oportunidades de negocio en la periferia.

Todo esto da lugar a la clave, al tuétano, de lo que es la gentrificación, que es el desplazamiento. El desplazamiento de las clases populares que ya no pueden seguir permitiéndose vivir en determinados barrios gentrificados.

Estas son las ventajas de vivir lejos del centro por culpa de la gentrificación

(El País, 1/4/2019)



DESPLAZAMIENTO

La gentrificación es un proceso de expulsión

2011-2018 (MADRID)

	Primarios	Secundarios	Superiores
	45%	38%	43%
Centro	74%	62%	65%
Arganzuela	52%	43%	41%
Retiro	43%	36%	38%
Salamanca	51%	45%	49%
Chamartín	46%	42%	43%
Tetuán	57%	51%	52%
Chamberí	52%	46%	51%
Fuencarral	31%	33%	32%
Moncloa	46%	41%	40%
Latina	37%	30%	32%
Carabanchel	46%	33%	35%
Usera	56%	34%	37%
Puente de Vallecas	39%	33%	43%
Moratalaz	31%	34%	33%
Ciudad Lineal	44%	37%	41%
Hortaleza	30%	32%	38%
Villaverde	39%	27%	32%
Villa de Vallecas	40%	31%	35%
Vicálvaro	36%	27%	31%
San Blas	37%	33%	37%
Barajas	32%	33%	31%



DESPLAZAMIENTO

Recientemente, junto con Álvaro Verdura hemos hecho una explotación de la estadística de variaciones residenciales para intentar cuantificar el desplazamiento de las personas sin estudios universitarios.

Lo que vemos en esta tabla es el porcentaje de población sin estudios universitarios, y podríamos asimilarlo a clases populares, que abandonó cada uno de los distritos de Madrid entre 2011 y 2018.

El 74% de las personas con estudios primarios y el 62% de las que tenían estudios secundarios abandonó el distrito Centro. Pero también un 65% de las que tenían estudios superiores. Esto se debe a que es un distrito con muchísimo alquiler y con mucha rotación.

Pero si nos fijamos, por ejemplo, en las personas con estudios primarios y secundarios podemos ver en color rojo que los distritos iniciales: Arganzuela, Retiro, Salamanca, etc.

están dentro de la M-30. Es decir, que se concentra la salida de personas con estudios primarios y secundarios; y también, cada vez más, superiores. Porque hay muchos universitarios precarizados que no pueden seguir viviendo en el centro de Madrid y que tienen que abandonar esos distritos.

Todo ello frente a los distritos de la periferia que están en color verde porque no expulsan a la población con la misma intensidad.

Un caso reseñable es el de Usera, que es un distrito que ya está en la periferia sur y que expulsa el 56% de la población con estudios primarios que había en 2011 pero que no lo hace tanto con la que tiene estudios secundarios y superiores porque allí todavía pueden seguir viviendo estas personas.

Todo esto se da con una condición de posibilidad, que es la que vamos a ver ahora.

THE SHARE OF SOCIAL HOUSING

Austria	24%	Italy	4%
Belgium	7%	Netherlands	30%
Czech Rep	8%	Poland	8%
Denmark	21%	Portugal	2%
Estonia	2%	Slovenia	6%
Finland	13%	Spain	3%
France	16.5%	Sweden	19%
Germany	3%	UK	18%
Ireland	9%		



“THE SHARE OF SOCIAL HOUSING”

En el mapa de la imagen aparece el porcentaje de vivienda social que hay en diferentes países y ciudades de Europa.

Podemos ver que en Holanda el 30% del stock residencial es de alquiler social mientras que en España, siendo optimistas, es de un 3%. Por cada diez viviendas de alquiler social que hay en Holanda, hay una en España.

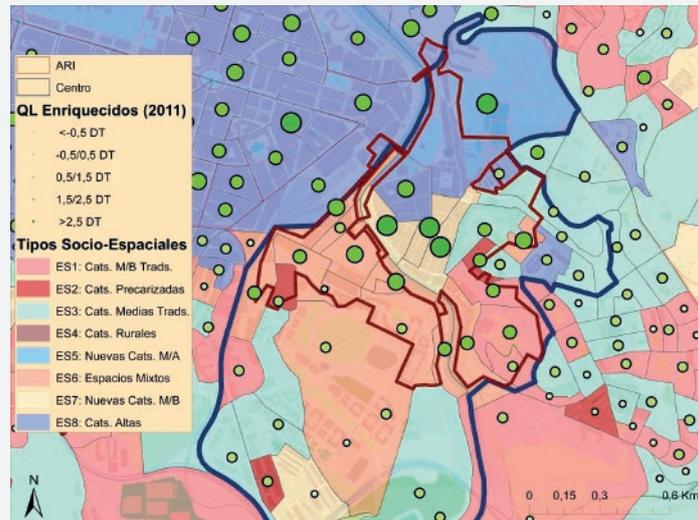
Esto obviamente habilita a los diferentes actores con intereses en los procesos de gentrificación, y segregación de una manera más genérica, para que diseñen el espacio a su antojo, puesto que la vivienda pública apenas puede ejercer un rol de contrapeso.

Podemos ver que en ciudades como Ámsterdam o Viena el 42% y el 43% respectivamente de la vivienda es de alquiler social. En el otro extremo, tenemos a Lisboa con un 2%.

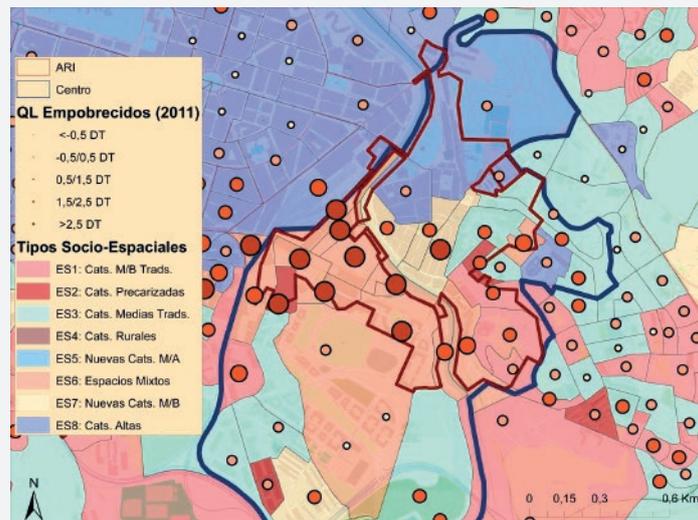
Madrid ni siquiera aparece en este mapa y, como sabéis, además de que había pocas, se vendieron a comienzos de la década a diferentes fondos buitres.

En el caso de Bilbao sí se habla de la rehabilitación de algunos barrios.

El caso de Bilbao: 2001-2011



El caso de Bilbao: 2001-2011



EL CASO DE BILBAO, 2001-2011

Ya os decía antes que en Bilbao hay algunos espacios en los que se solapa la llegada de inmigrantes “privilegiados”. Y siempre que se habla de gentrificación en Bilbao el sospechoso habitual es San Francisco. Me consta que aquí hay gente que conoce bien este caso.

Podéis ver en el mapa que no solamente aparece San Francisco. En color rojo hay un área de rehabilitación integrada que abarca San Francisco y Bilbao La Vieja y está también el entorno del Casco Viejo.

Vemos que hay una significativa llegada de población de países europeos privilegiados así como también de población de países empobrecidos, particularmente en San Francisco. Con lo cual, la gentrificación de este territorio no está clara ni mucho menos.

Podemos hablar después de lo que ha pasado en la década posterior. Seguro que me podéis contar más cosas de las que yo conozco sobre lo que pasa en este espacio.

TURISTIFICACIÓN: ¿Un tipo de gentrificación?



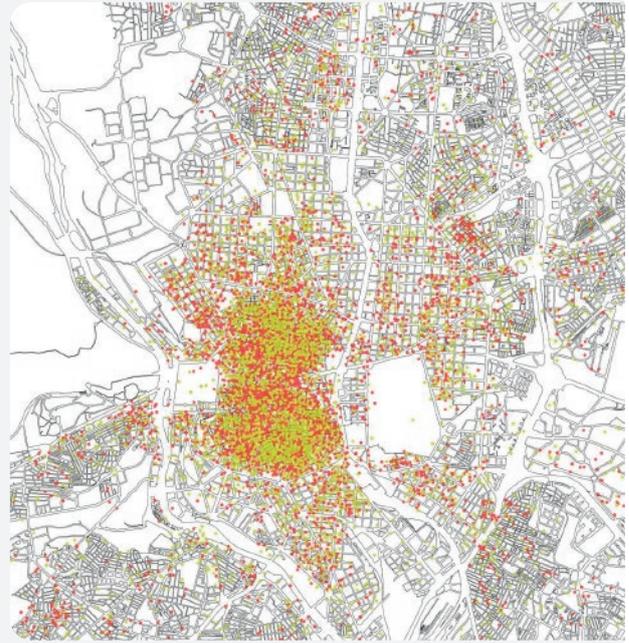
SE GENTRIFICA O TURISTIFICA

Junto a la gentrificación tenemos también la turistificación. Y de nuevo voy a referirme al caso de Madrid.

TURISTIFICACIÓN

¿Un tipo de gentrificación?

- Riesgos de la concentración turística en los centros culturales escenificados: **más allá de la gentrificación**.
- Costes de mantenimiento (conservación, limpieza).
- Liberalización de los horarios.
- Modificación del tejido comercial y económico.
- Convivencia en el espacio público.
- Convivencia en las comunidades de vecinos.
- Estandarización y pérdida de identidad en los barrios.
- **Impactos sobre la vivienda.**



TURISTIFICACIÓN, ¿UN TIPO DE GENTRIFICACIÓN?

Vemos en la imagen que el distrito Centro de Madrid está completamente copado por apartamentos turísticos.

Hay algo de debate respecto a si la turistificación es un tipo de gentrificación, aunque a mí no me parece demasiado relevante. Yo creo que en esencia sí lo es, porque fundamentalmente lo que genera la turistificación es de nuevo un cambio en la población de los barrios, y muy a menudo en términos de clase.

Porque los turistas que llegan tienen unos recursos económicos superiores a los de las poblaciones que vivían ahí previamente y lo que hacen es encarecer el mercado de la vivienda de alquiler. Se reduce la oferta y aumentan las expectativas de beneficio de las personas que tienen vivienda en ese territorio.

Pero, más allá de la gentrificación, la turistificación tiene otra serie de consecuencias como son la generación de muchos costes de mantenimiento, la liberalización de horarios, la modificación del tejido comercial y económico, la alteración de la convivencia en el espacio público y en las comunidades de vecinos, la estandarización y pérdida de identidad en los barrios y el impacto sobre la vivienda.

Muchas veces se habla de la “disneyficación” de estos barrios estandarizados y empaquetados para su consumo por las clases medias altas internacionales que tienen la posibilidad de viajar.

¿Economía colaborativa?

Tabla 3: distribución de las noches de hospedajes ofertadas en Airbnb bajo modelo P2P a 90 días y modelo VUT profesional.

	P2P a 90 días	VUT profesionales	Total
Noches de hospedaje	117.905	2.627.542	2.745.447
%	4.3%	95.7%	100 %

Fuente: elaboración propia con datos de Inside.Airbnb (para el análisis se han eliminado las ofertas inactivas)

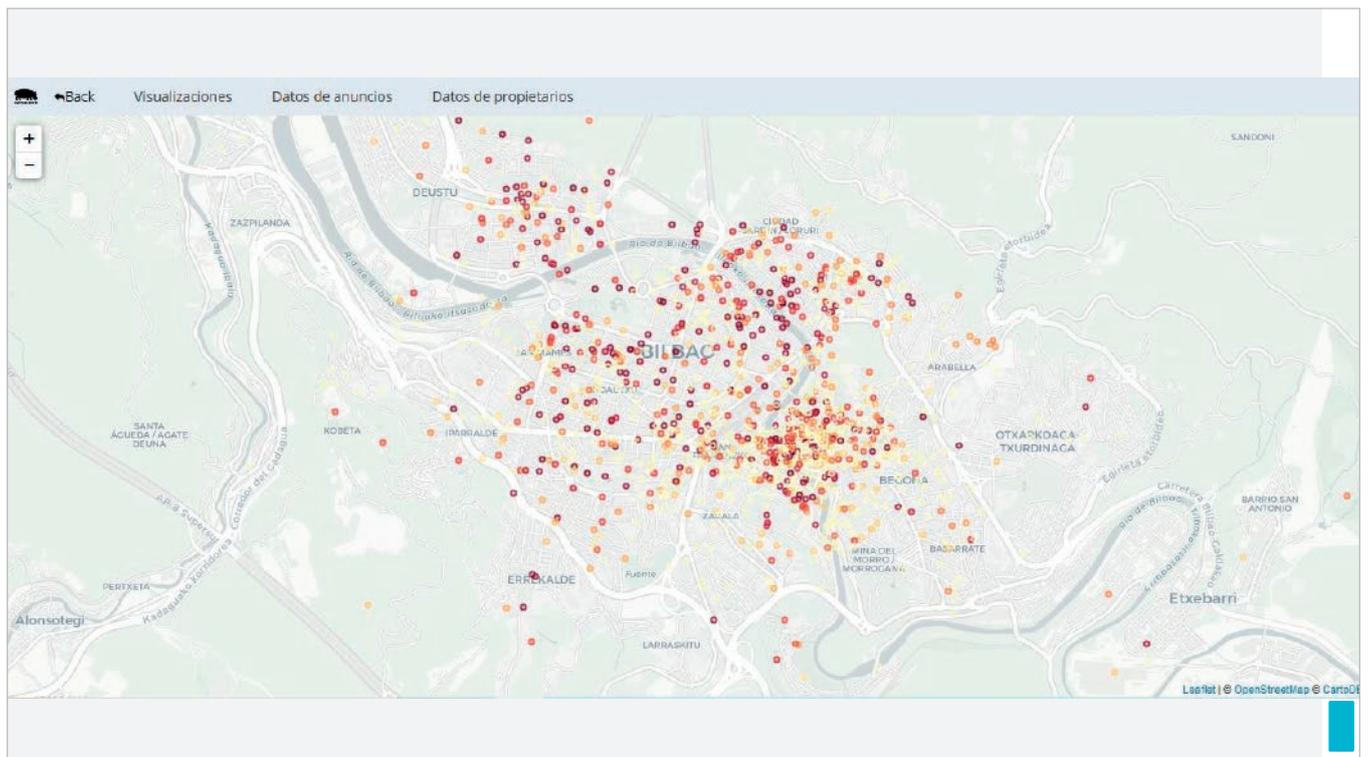
En Madrid se ofertan al año más de dos millones y medio de noches de hospedaje en Airbnb. De estas, tan solo un 4.3% responden al modelo P2P, frente al 95.7% que responden al modelo de VUT profesionales. **Los impactos sobre la ciudad y el vecindario que ambos modelos generan son completamente opuestos.**

(Javier Gil, Público, 11/01/2018: <https://bit.ly/2QgYsnE>)

¿ECONOMÍA COLABORATIVA?

En la imagen aparecen unos datos de Javi Gil muy relevantes sobre el caso de Madrid. Podemos ver que se ofertan al año más de dos millones y medio de noches de hospedaje en Airbnb, de las cuales sólo un 4.3% responden al modelo de la economía colaborativa, en habitaciones y viviendas que se alquilan menos de noventa días al año. El 96% restante responde al modelo de viviendas de uso turístico profesional. Y, por supuesto, los impactos sobre la ciudad y el vecindario de un modelo y otro son totalmente opuestos.

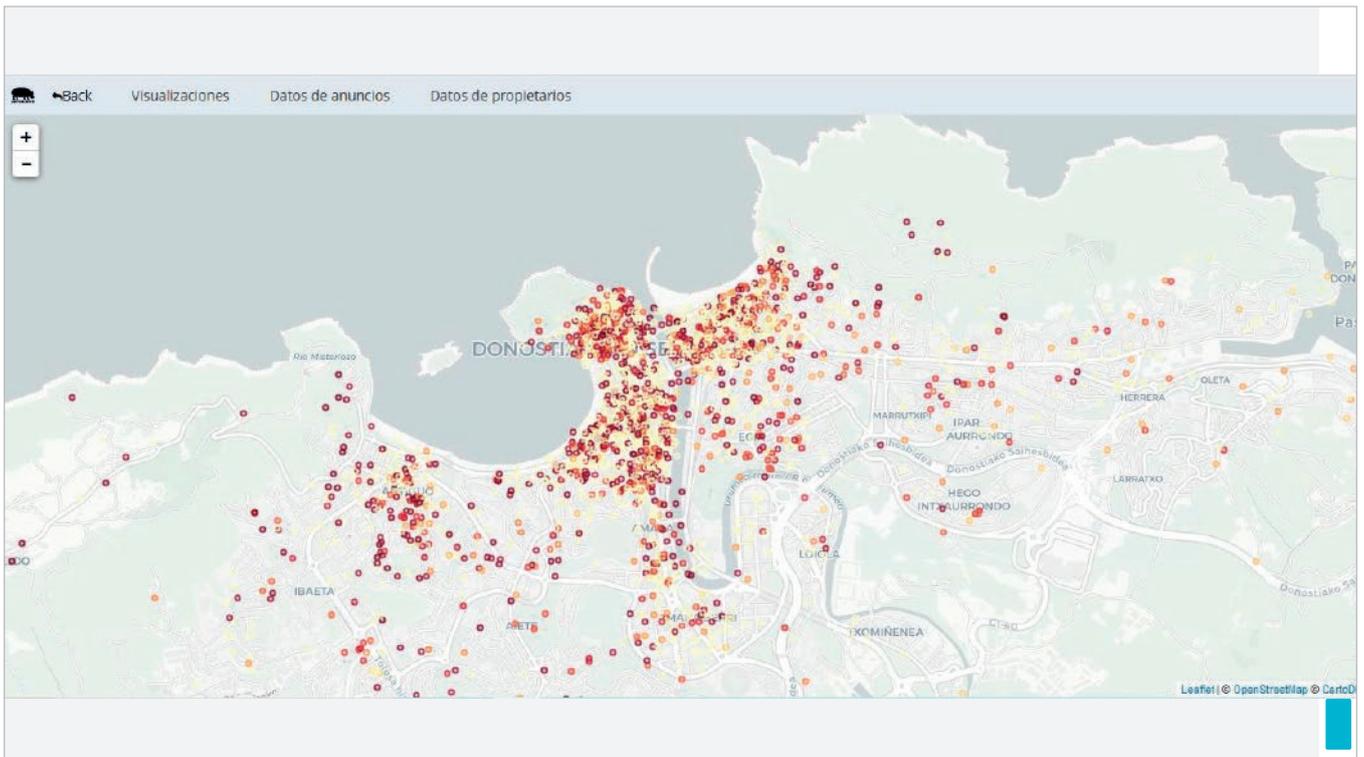
La turistificación es un modelo de gentrificación particularmente agresiva, puesto que lo que hace es sustituir a clases populares residentes, y no sólo populares, por residentes temporales que están en los barrios por semanas o por fines de semana y que, por tanto, no tienen ningún compromiso con el barrio. No les va a afectar lo que hagan sobre el barrio porque una vez que lo hayan utilizado, de una manera más o menos respetuosa, vuelven a sus viviendas situadas a varios cientos o miles de kilómetros de distancia.



MAPA DE BILBAO

En la imagen podemos ver el caso de Bilbao, sacado directamente de DataHippo, que tiene datos hasta 2019.

De nuevo, aquí tenemos una concentración bastante clara de la vivienda turística en Abando, Casco Viejo, San Francisco y algo en Deustu. Pero con una pauta socioespacial muy definida.



MAPA DE DONOSTIA

Y lo mismo ocurre en el caso de Donostia, con una concentración muy clara en el centro y en Gros.

Hay un artículo reciente en Ciudad y territorio, como el de Antolín y Fernández, de Itziar Aguado si no recuerdo mal, sobre las pautas de concentración de la vivienda turística en Donostia en el que se puede comprobar también que no responde al modelo de la economía colaborativa.



¿Importa la segregación?

Círculos viciosos de desigualdad

Efectos

¿Importa la segregación?

- Efectos negativos en las pautas de reconocimiento entre grupos que promueven **prejuicios** basados en la falta de interacciones diarias significativas.
- **Enmascaramiento** de la desigualdad social: violencia social sin espacios de confrontación.
- **Restricciones** a la movilidad social.
- Desigualdad en las **condiciones de vida y de salud**:
 - *Las olas de calor matan más en los barrios pobres* (16/01/20; eldiario.es)
 - *Así afecta la segregación racial a la epidemia de obesidad que azota EEUU* (15/08/19; eldiario.es)
 - *La ciudad que nos pone enfermos* (21/04/14; El Mundo).



¿IMPORTA LA SEGREGACIÓN?

Para terminar, la pregunta que nos podemos hacer es si importa todo esto de la segregación. Si habéis visto la película *Parásitos*, ganadora del Oscar el año pasado, en ella se observa intuitivamente cómo lo social y lo espacial se encuentran ligados y dan lugar a escaleras que suben y bajan de una manera muy evidente.

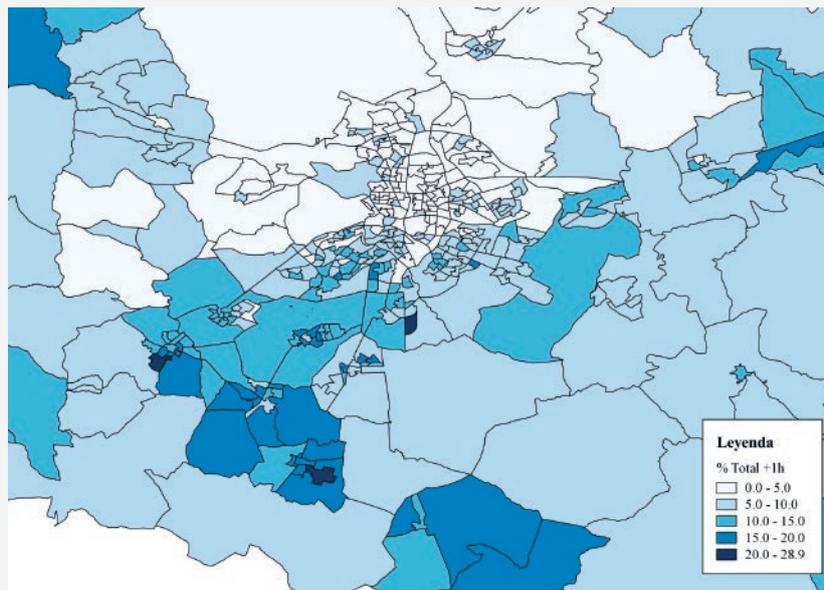
La segregación tiene efectos negativos en las pautas de reconocimientos entre grupos que promueven prejuicios basados en la falta de interacciones significativas. Además, enmascara la desigualdad social haciéndola invisible, ya que los diferentes grupos no saben cómo viven los otros,

restringe la movilidad social y genera desigualdad en las condiciones de vida y de salud.

Lo podemos comprobar con tres noticias aparecidas en los medios: “Las olas de calor matan más en los barrios pobres”, “La segregación social afecta a la epidemia de obesidad que azota a Estados Unidos” y “La ciudad enferma por barrios”.

Como conclusión, podemos decir que el lugar donde se reside importa. La segregación promueve que haya grupos sociales que se concentran en los territorios en los que se concentran los costes.

Tiempo de desplazamiento hasta el lugar de trabajo (2011)

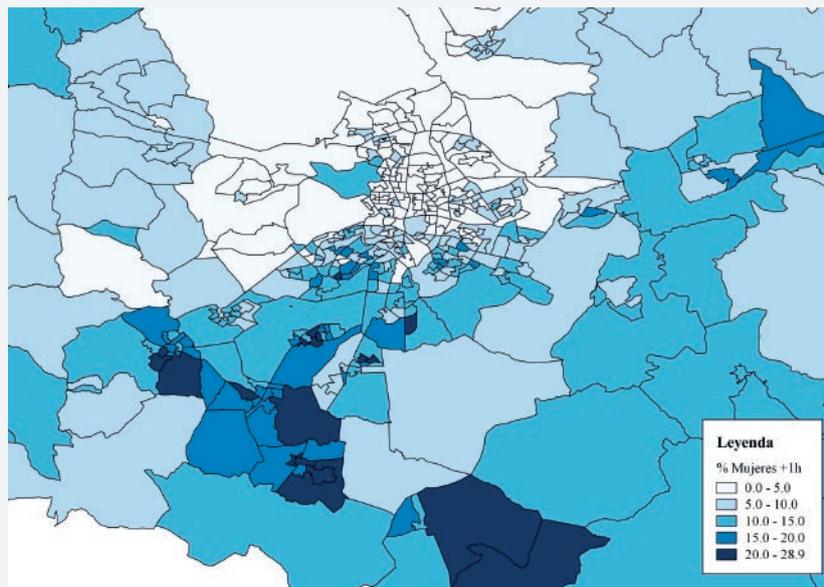


TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO HASTA EL LUGAR DE TRABAJO

Volviendo al caso de Madrid, nos centramos ahora en el mapa en el tiempo de desplazamiento al lugar de trabajo.

En el sur y en el este, que hemos identificado como lugar de concentración de las clases populares, es donde hay un mayor porcentaje de personas que trabajan fuera de casa que tienen que dedicar más de una hora de ida y otra de vuelta para desplazarse a su lugar de trabajo.

Tiempo de desplazamiento hasta el lugar de trabajo. Mujeres (2011)



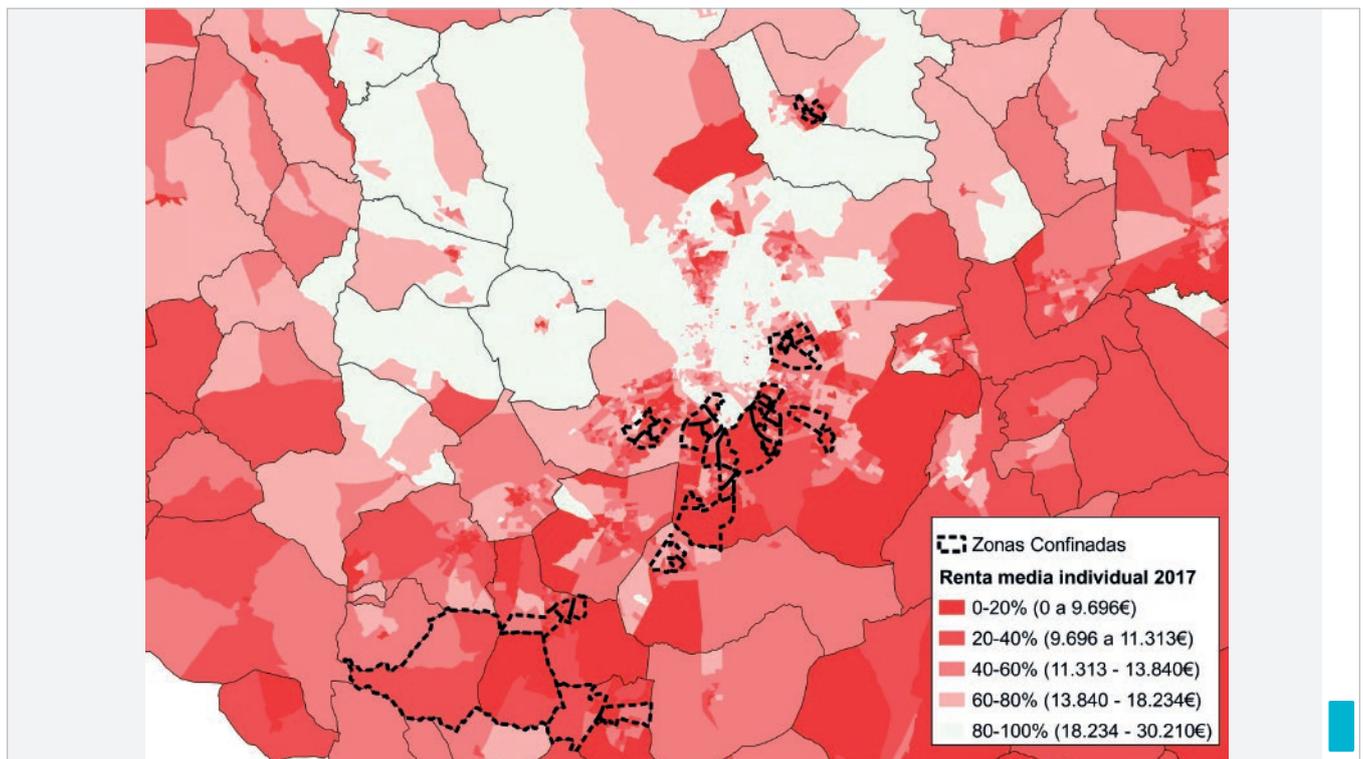
TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO... MUJERES

En el caso de las mujeres esto se hace todavía más grave, porque sabemos que las mujeres utilizan más el transporte público que los hombres. En aquellos hogares que sólo tienen un coche, y debido a pautas de género sobre las que podríamos hablar en otra ocasión, normalmente es el hombre el que usa ese coche y la mujer emplea el transporte público.

Aunque habría otras cuestiones de género, básicamente lo que quiero decir aquí es que la segregación concentra costes como tener que dedicarle mucho tiempo a desplazarte

a tu lugar de trabajo, a diferencia de lo que ocurre con las personas que viven en el centro y en el norte, que necesitan mucho menos. Y así pueden dedicar este tiempo a cuestiones como ayudar a sus hijos con los deberes, jugar con ellos, formarse fuera del tiempo de trabajo o tener más tiempo de ocio.

En definitiva, el tiempo extra que te da vivir en unos barrios y no en otros reproduce la desigualdad social que provoca la segregación.



MAPA EN ROJO CON ZONAS CONFINADAS

En este mapa podemos ver las zonas confinadas en el primer momento de la pandemia en la Comunidad de Madrid. Cuanto más rojo, menor renta per cápita. Y cuanto más blanco, mayor renta per cápita.

Aquí se puede apreciar que el Covid 19 también ha tenido un impacto muy marcado en términos de clase, porque el lugar donde vives tiene efectos en tus pautas cotidianas y afecta mucho a tu salud en tiempos de epidemia.



Salidas a la desigualdad

¿Qué derecho a la ciudad?

EL DERECHO A LA CIUDAD (1)

La cuestión sería cómo se sale de esto y en qué consiste el derecho a la ciudad. Es necesario darle un contenido preciso al concepto porque, como bien sabéis, puede significar casi cualquier cosa.

Para David Harvey, “Dado que el proceso urbano es un canal esencial del uso del excedente en las economías capitalistas, instituir una gestión democrática sobre su despliegue urbano constituye el derecho a la ciudad”. Esto quiere decir que

si no hay democracia económica en la toma de decisiones sobre cómo se produce en la economía capitalista y sobre cómo se genera el excedente, por lo menos ese excedente, que luego se reinvierte en la ciudad, debería estar sometido a una gestión democrática.

El derecho a la ciudad sería la capacidad para introducir democracia en el modo en el que se construye la ciudad. Y esto significa gobernar la ciudad.

EL DERECHO A LA CIUDAD

“Dado que el proceso urbano es un canal esencial de uso del excedente, instituir **una gestión democrática sobre su despliegue urbano** constituye el derecho a la ciudad”

(HARVEY, 2008:37)

GOBERNAR LA CIUDAD

- “Luz verde para que el 30% de pisos nuevos en **BARCELONA** sean vivienda protegida” (El Periódico, 5/12/2018).
- “Tenants on our own land’: **NEW ZEALAND** bans sale of homes to foreign buyers” (The Guardian, 15/8/2018).
- “**OREGÓN** aprueba la primera política estatal de control de alquileres en Estados Unidos” (El Economista, 27/2/2019).
- “**ÁMSTERDAM** quiere prohibir que inversores compren viviendas nuevas para luego ponerlas en alquiler” (eldiario.es, 19/3/2019).



EL DERECHO A LA CIUDAD (2)

Recurriendo de nuevo a noticias en los medios tenemos ejemplos en esta dirección: “Luz verde para que el 30% de los pisos nuevos en Barcelona sean vivienda protegida”, en Nueva Zelanda se prohíben las ventas internacionales, en Oregón se aprueba la primera política estatal de control de alquiler y Ámsterdam quiere prohibir que inversores compren viviendas nuevas para luego ponerlas en alquiler.

Como podéis ver, hay muchos ejemplos. Y cada vez más.

De modo que este escenario de segregación que os he dado, y con esa vuelta de tuerca que implica la gentrificación, no es un escenario ineludible en las sociedades urbanas contemporáneas sino que responde a configuraciones económicas, políticas y sociales concretas que, por tanto, son de esta forma como podrían ser de otra. Por supuesto, no sin resistencias y dificultades.



Gracias

 Daniel Sorando

 dsorando@ucm.es

 @Daniel_Sorando

