

Auge y crisis del Madrid global, dinámicas metropolitanas ante el expolio de lo común.

Eva García Pérez.

Cita:

Eva García Pérez (2011). *Auge y crisis del Madrid global, dinámicas metropolitanas ante el expolio de lo común. IX Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-034/108>

El “modelo Madrid”: dinámicas metropolitanas ante el expolio de lo común

Eva García Pérez [Observatorio Metropolitano (Madrid)]ⁱ

El Observatorio Metropolitano es una red de investigadores y activistas que toma por objeto de intervención y estudio el área metropolitana de Madrid. Su propósito es producir análisis, información y cartografías de una realidad metropolitana en rápida transformación y que, para su articulación política en un proyecto alternativo, requiere de una precisión conceptual sólo al alcance de sujetos colectivos que mezclen tanto conocimientos disciplinares distintos como vocaciones híbridas entre la política, la militancia y los saberes expertos. Esta comunicación presenta una síntesis de las principales tesis de trabajo desarrolladas por el Observatorio Metropolitano entre los años 2007 y 2010.ⁱⁱ

urb.evagarciaperez@gmail.com

observatorio.metropolitano@gmail.com

Resumen:

Esta ponencia partirá de las transformaciones de Madrid en los últimos diez años para poner en relación los cambios acontecidos en esta ciudad con dinámicas de transformación urbana dentro del contexto global. Los años de boom urbanístico español y un contexto económico favorable empujaron a Madrid a insertarse dentro de las dinámicas de la ciudad global, con altos ritmos de crecimiento poblacional que acarrearán transformaciones sociales en el mercado de trabajo y dibujaban un mapa cada vez más claro de la dualización social entre una gran masa precarizada de trabajadores de baja cualificación y perfiles especializados asociados a los sectores centrales de la globalización.

En el territorio estas dinámicas se han plasmado, por un lado, en una fuerte producción de suelo y vivienda como factor clave del crecimiento, arrastrando consigo una gran masa vulnerable de hipotecados. Y por otro lado, en grandes operaciones urbanas en la ciudad consolidada, que empleando mecanismos de empresarialismo urbano sirven bien de mecanismo de transvase de fondos públicos, bien como sustento dinámicas de gentrificación que priorizan el carácter *creativo* de las intervenciones.

Con el estallido de la crisis nos encontramos con un Madrid más frágil y dualizado, resultado de políticas liberales con fuertes dosis de intervención pública que se han caracterizado por explotar los recursos en los que se ha centrado el núcleo del modelo de acumulación: vivienda, precariedad del empleo, externalización de servicios públicos, sobre-explotación del territorio y privatización de espacios públicos. Aspectos todos ellos que amenazan en última instancia nuestro derecho a la ciudad y nos obligan a repensarla desde la perspectiva de los *comunes* urbanos.

Palabras clave: Madrid, ciudad global, ciclo inmobiliario, crisis, comunes

1.- MADRID GOES GLOBAL: LA NUEVA CENTRALIDAD DE MADRID

Madrid es la capital administrativa del Estado y la tercera aglomeración urbana más grande de Europa tras París y Londres, después de haber experimentado un gran crecimiento poblacional y económico en los últimos años. En los años precedentes a la crisis económica actual (2000-2006) la población de la región creció en más de un millón de habitantes aumentando significativamente también el peso la inmigración extranjera (800.000 habitantes, INE) y económicamente Madrid adquirió un peso específico en la región europea con una renta per cápita entre las veinte primeras. Sin embargo, ninguna de estas tendencias al alza puede comprenderse sin considerar el proceso de globalización ventajoso del que ha gozado la ciudad. En los últimos quince años Madrid se ha posicionado tanto como centro financiero y empresarial, como centro receptor de flujos económicos, adoptando la economía metropolitana nuevas características. Desgranemos pues cada uno de estos aspectos.

Madrid, como centro del territorio estatal, es de por sí un nodo privilegiado de infraestructuras de comunicación: tanto la región como la ciudad se sostienen en una importante red de autopistas, tanto radiales como de circunvalación, y es además el centro del sistema ferroviario nacional, lo que le permite por su ubicación geográfica jugar un papel nodal en la comunicación con otros puntos de la región y del resto de España y Europa, convirtiéndose en el principal centro logístico de España y del sur de Europa. Esta situación se refuerza tras la ampliación de la Terminal T-4 del aeropuerto Madrid-Barajas, ahora décimo en el Mundo, en segundo lugar en Europa en términos de capacidad y el cuarto en tránsito de pasajeros (OCDE, 2007) que adquiere las características de un *hub* internacional en las rutas aéreas entre Europa, América Latina y Norte de África. También ha sido notable a nivel funcional urbano las sucesivas ampliaciones de la red de Metro que en los últimos doce años ha multiplicado casi dos veces y media su longitud, hasta los 283 kilómetros, lo que la sitúa como la segunda más extensa de Europa después de Londres. Es decir, Madrid se perfila como un potente nodo logístico apoyado en una fuerte y desarrollada red de infraestructuras con proyección global.

A su vez la ciudad es el lugar preferencial para la ubicación de las sedes de las principales entidades bancarias y cajas de ahorro, así como de las mayores empresas nacionales y la localización preferente de multinacionales extranjeras. Tanto el sector de las comunicaciones y telecomunicaciones, como las consultorías, y el sector energético y del transporte reúnen sus sedes empresariales en Madrid, además de tener un peso importante en la economía urbana. Madrid capital concentra veinticinco sedes centrales de las treinta empresas más grandes del país y veintiuna de las veintinueve grandes firmas internacionales que tienen sede en España la tienen en Madrid (Observatorio Metropolitano, 2007), es decir, se posiciona como la octava ciudad mundial en concentración de sedes de multinacionales y entre las cinco primeras ciudades europeas de mayor dinamismo económico según los rankings de ciudades que elabora el propio Ayuntamiento.

Como producto de ello la ciudad se está convirtiendo en un centro financiero y empresarial a escala global, donde la antigua centralidad administrativa da paso a una nueva centralidad económica en la que Madrid estaría apostando fuerte por aupar puestos en un régimen de competencias de ciudades, es decir, la competencia de las economías urbanas. El hecho de que en ella se concentre el 50% de la inversión extranjera directa en España, y casi la misma cantidad de la inversión de España en el extranjero la sitúa como un centro de flujos que además actúa como “plaza financiera” de inversión en América Latina (Observatorio Metropolitano, 2007).

Económicamente Madrid ha sido la región de España que más creció entre 2004 y 2009 (un 18,7%, mientras que la media se situó en el 16,6 %). A pesar de la crisis las tasas de paro se mantienen inferiores a la media nacional, y el municipio concentra buena parte de los empleos de la región. La población ocupada en Madrid se concentra sobre todo en el sector servicios, con un 85,6 %, frente a la construcción (7,2%), la industria (7,1%) y una agricultura inexistente (0,1%). Esta economía de servicios está altamente especializada destacando los dirigidos a las empresas de transportes y comunicaciones y los inmobiliarios y los financieros, que producen la mitad del valor añadido total generado por la economía de Madrid y el 60,4% del total del sector. También la actividad turística tiene una elevada importancia en la economía de la Ciudad (con 7,3 millones de viajeros en 2007) y en la estructura del empleo, ocupando a buena parte de su población en el comercio, la hostelería, el transporte y la industria del ocio (datos del Observatorio Económico del municipio en 2009). Con todo ello, y como otro rasgo distintivo del peso que la globalización ejerce sobre la economía de la región, ésta ha quedado en los últimos años prácticamente terciarizada.

Madrid es asimismo la región en la que más se invierte en I+D de toda España superando la media nacional y europea en porcentaje del PIB (1,93 % frente a 1,27%) y concentra más del 25% de la inversión nacional total. El municipio recoge gran parte de esta inversión y también es la sede de importantes centros universitarios, tecnológicos, y de investigación, público y privados. (Observatorio Económico 2009). La industria creativa representa el 8,5 % del empleo en la región y la Ciudad concentra el 60% del empleo de este sector (edición, publicidad, gestión cultural) (OCDE, 2007).

A la luz de estos datos y de manera resumida podemos considerar que la nueva centralidad de Madrid está sostenida en al menos tres aspectos clave: por un lado, la consolidación de la ciudad como centro turístico, nudo logístico y mercado financiero de relevancia internacional; por otro, la formación de un fuerte aparato decisonal en base a los servicios centrales de un buen número de empresas multinacionales que hacen de Madrid su ubicación preferencial; y en tercer lugar, la formación de una economía de aglomeración con sectores de alto valor añadido como los servicios avanzados a la producción. El rotundo éxito macroeconómico que ha tenido este territorio en los años precedentes a la crisis se resiente sin embargo si consideramos otros factores como los impactos sociales y las consecuencias del modelo de gobierno (Observatorio Metropolitano, 2009a).

La rápida transformación de la economía metropolitana ha modificado también el paisaje social de la región, variando tanto la estructura como la composición del empleo. Los sectores pujantes de la globalización han generado mercados de trabajo especializados, conformándose una nueva élite de trabajo moderno con altos niveles de remuneración que representa un 30% del trabajo asalariado y recoge tanto a abogados, publicistas, economistas, arquitectos, como a directivos y ejecutivos de grandes multinacionales. Esta *global class* o nueva burguesía internacional dista mucho, sin embargo, del conjunto mayoritario de empleos de baja cualificación que trabaja en los sectores subsidiarios a los sectores centrales de la globalización y que ha experimentado un notable aumento, tales como la hostelería y restauración, el servicio doméstico, de limpieza y seguridad, la base de la construcción y la logística, así como una nueva gama de empleos producto de las nuevas pautas culturales de vida como los empleos asociados a los servicios personales y los cuidados, y los derivados de las industrias del entretenimiento. Entre medias de ambas franjas puede constatarse aún un grueso de clase media asociada mayoritariamente al empleo público, que cada vez más diluida, ha sufrido gravemente las consecuencias de los diversos embates al estado de bienestar a través de las privatizaciones de servicios básicos y el estancamiento salarial.

Esta preocupante dinámica de polarización social hace que Madrid sea la comunidad autónoma con mayores diferencias entre los sectores más altos y los más bajos de la escalera salarial. Esta dinámica se refuerza además con la creciente feminización y etnización de la fuerza de trabajo, que representa en torno a un 60% de los trabajadores y que queda sobrerrepresentada conforme se desciende en la cualificación de las ocupaciones y los ingresos. Por otro lado, las crecientes diferencias de renta se expresa en una segregación territorial cada vez menos sutil. Cabe entonces preguntarnos cómo la creciente prosperidad del Estado y la región madrileña, que alumbró un ciclo inmobiliario virtuoso entre los años 1998 y 2006, ha conformado tanto nuevas prioridades políticas como nuevas oligarquías urbanas en torno a nuevas oportunidades de negocio, así como también cuáles han sido las consecuencias sobre el territorio de las dinámicas de globalización urbana y de las nuevas formas de gestión y gobierno urbano que han aparecido asociadas a ello (Observatorio Metropolitano, 2009b).

2.- PRINCIPALES DINÁMICAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y TERRITORIAL

El continuo aumento de los precios de la vivienda en la última década ha proporcionado la energía financiera para una extraordinaria explosión urbana, que ha reforzado y alimentado esta nueva centralidad global de Madrid. Se pueden distinguir, en este sentido, dos procesos fundamentales. A nivel municipal, las políticas públicas se han caracterizado por la creación de un escenario urbano acorde con las nuevas dinámicas globales a través de proyectos de transformación urbana dirigidos a consolidar la imagen de la ciudad, mediante una estrategia que podemos llamar de producción de «marca urbana». A nivel regional, pero también en el propio municipio, Madrid se ha caracterizado por una política territorial basada en la producción de suelo y

vivienda como factor clave del crecimiento económico, lo que ha dado lugar a una fuerte expansión metropolitana que ha absorbido la pujanza del sector inmobiliario, sirviendo así como terreno de experimentación, inversión y desarrollo para los grandes gigantes corporativos.

2.1.- Mejora de la escena urbana y grandes operaciones urbanas

En lo que respecta al municipio de Madrid, es destacable la importancia cualitativa que han adquirido las operaciones urbanas recientes en función de dos patrones diferentes. Por un lado se ha incidido notablemente sobre el tejido consolidado o en remodelación, y por otro, se han producido grandes cantidades de suelo residencial en las áreas vacantes que quedaban en los límites del término municipal.

Una gran profusión de intervenciones sobre la realidad construida han ido encaminadas a mejorar la escena urbana con una intención explícita de contribuir con ellas a la creación de un imaginario de la “marca Madrid”. Dentro de estas operaciones, tan emblemáticas como discutibles, podemos citar, por ejemplo, la remodelación eje Prado-Recoletos, un nuevo paseo con carga histórica que constituirá el eje de los principales museos estatales. También el recién inaugurado proyecto Madrid RIO, un gran parque de cien hectáreas sobre una gran operación de soterramiento del principal anillo periférico de la ciudad a su paso por el Río Manzanares. También forman parte de este tipo de operaciones las instalaciones asociadas a la reiteradamente fallida candidatura del Madrid Olímpico y la nueva Centralidad del Este. En pleno corazón de la ciudad podemos encontrar el Plan de Revitalización del Centro, en el que han quedado incluidas la remodelación de diversas plazas y mercados, como la de Tirso de Molina, la Plaza de la Cebada, la Plaza de Sto Domingo, el Mercado de Barceló, y el Mercado de Arganzuela, por citar algunos. Cada una en su medida estas operaciones han contribuido, con la nueva fisonomía y el desplazamiento de usos tradicionales, a la progresiva mercantilización del espacio urbano, convertido así en un escenario publicitario acorde para la recepción del turismo y de las actividades económicas de él derivadas, donde la normativización del comportamiento ciudadano y el control de la seguridad se han convertido en aliados firmes para la progresiva museificación y teatralización urbanas.

Por otro lado, la ciudad también ha acogido proyectos de gran envergadura, bien para *terminar* la ciudad allí donde las infraestructuras obsoletas dejaban grandes bolsas de suelo urbano intersticiales. Tal es el caso en el norte de la ciudad de la Operación Chamartín, sobre la vías de la gran estación ferroviaria, y el nuevo *skyline* de la ciudad, el Complejo Dotacional Cuatro Torres, sobre los antiguos terrenos de la ciudad deportiva del Real Madrid; o la operación Campamento sobre terrenos del Ministerio de Defensa, en el oeste, de la misma por citar algunos.

Otro tipo de estos proyectos lo constituyen las nuevas operaciones *exnovo* de carácter residencial acordes al ciclo alcista inmobiliario, que se han reproducido también a escala metropolitana. Nos referimos a los Proyectos de Actuación Urbanística (PAU's), que justificados a partir de la demanda de vivienda para

las familias más jóvenes, agotan los suelos vacantes en el municipio dando a luz a 200.000 nuevas viviendas para medio millón de nuevos habitantes. Estos nuevos barrios son quizás paradigmáticos del nuevo modelo urbano, que vamos a ver ampliado a escala metropolitana. Se trata de desarrollos unitarios cada vez más grandes y menos densos, con una morfología homogénea, basada en una retícula de manzanas cerradas con un espacio privado interior, todos ellos colgados de las infraestructuras de acceso y con zonas verdes que hacen las veces de barreras de protección, pero en los que no hay ni rastro de verdaderos espacios públicos (Observatorio Metropolitano, 2007).

En algunas de estas operaciones vemos signos de cómo la nueva política urbana trata de reforzar el papel central de Madrid como ciudad global a través de la reestructuración urbana basada en grandes operaciones estratégicas: la ampliación de su aeropuerto (la ciudad aeroportuaria), la creación de un nuevo centro financiero (el citado Complejo Dotacional Cuatro Torres), la atracción de capitales (con la ampliación de los recintos feriales) y la inversión en infraestructuras de transporte (la llamada Calle-30, un soterramiento del anillo de circunvalación de Madrid que mantendrá endeudada a la corporación municipal durante los siguientes treinta años). En cualquier caso, se puede decir que estas operaciones sobre suelo público han perseguido más la generación de plusvalías (tanto para organismos públicos como para corporaciones privadas) que el equilibrio funcional, la sostenibilidad o la cohesión social, en la misma medida en que han fomentado una mayor especialización de las áreas, la segregación por usos y la desigualdad urbana.

Además, desde el estallido de la crisis económica y financiera en 2008, que en España pusieron de manifiesto la insostenibilidad de un mercado inmobiliario basado en la especulación y la construcción como motor económico, se han producido los primeros pasos hacia un cambio de modelo productivo que propician una *vuelta a la ciudad*. Parte de estos cambios han tenido su reflejo en unas políticas urbanas de nuevo corte, que debido a nuevos modelos de gobernanza han hecho también variar el enfoque de las actuaciones sobre las áreas centrales: desde postulados que defendían la conservación con más o menos carácter historicista a los largo de los años ochenta, a la preservación de los mismos como áreas visitables o temáticas; y por último, la consideración de los mismos como áreas vivas que puedan ser al tiempo exponente de la identidad o esencia de una ciudad acompañándose de políticas de adecuación y cambio de imagen. A este respecto Barcelona fue la ciudad española que mejor supo implantar este nuevo modelo urbano y crear una identidad propia, tanto en la manera de hacer urbanismo como en la generación de una imagen contemporánea y reconocible al exterior. Madrid intenta, desde hace unos años, encontrar su propio camino, tanto a través de la creación de diferentes organismos dependientes del propio Ayuntamiento (la Oficina Madrid Global, el Observatorio Económico, el Observatorio de las Migraciones) como a través de instrumentos de planeamiento complementarios al Plan General, que ya sea en forma de planes directores, planes estratégicos o planes especiales (Plan Estratégico de Rehabilitación del Centro Urbano, Plan de Paisaje, Plan Especial Recoletos Prado) buscan nuevas ideas de intervención si acaso insólitas para lograr “estrenar un nuevo Madrid”, eslogan central del nuevo Proyecto para Madrid Centro (PMC,2011).

2.1.- Urbanismo flexible y empresarialismo urbano

Algunas consideraciones sobre el lenguaje y el carácter de marketing de este tipo de nueva planificación urbana merecen puntualizarse. En primer lugar, este tipo de políticas públicas urbanas ha adoptado la fórmula del “planeamiento estratégico” 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 una líneas estratégicas de preferencia, la política urbana adopta la forma y los métodos de las una empresa de comunicación y promoción, donde el producto inédito que se promociona es la propia ciudad. Para ello se requiere una adecuada “política de imagen” basada en las habilidades de la publicidad. El carácter comunicativo que presenta las grandes transformaciones por venir pone un énfasis optimista, y a priori positivo, sobre las mismas, y se impregna de un lenguaje donde lo nuevo, lo dinámico, y lo innovador parecen justificar la adecuación o pertinencia de tales actuaciones. Así la sostenibilidad ambiental ha sido una de las grandes damnificadas por el carácter mediático y empresarialista de este tipo de políticas, donde la calidad ambiental aparece como escenario de las acciones y no como objetivo de las mismas, y donde “pintar de verde” permite dibujar un escaparate urbano más amable pero que queda lejos de incorporar verdaderas medidas correctoras ambiental y ecológicamente para el conjunto de la ciudad. Además el paradigma de la planificación estratégica suele ir respaldado con el protagonismo y adhesión de profesionales de orientación política progresista, delante del resto de actores clave y de grupos de inversión que las respaldan.

Dos aspectos concentran la mayor parte de la legitimidad de este tipo de planeamiento urbano de nuevo corte: el turismo y la cultura. El turismo supone una vía importante de ingresos a la economía de las ciudades centrales, que se intentan consolidar, como en el caso de Madrid, en destinos maduros. Éste persigue aumentar su tasa de ocupación general, bien aprovechando segmentos específicos de consumo, bien generando productos complejos. Para ello se hace necesaria una imagen urbana identificable, capaz convertir en atractivo turístico grandes porciones de la ciudad. Al menos para el caso de Madrid, ponemos el acento en la peligrosa legitimidad que adquiere este tipo de discursos sobre la imagen a la hora de intentar capitalizar parte de las identidades que conviven en la ciudad, pudiendo convertir la diversidad natural en el objeto de las cámaras de fotos. La cultura aparece, no sólo como un aliado del turismo, sino como instrumento para generar valores democráticos y de convivencia, y como un factor de desarrollo económico. Dar mayor visibilidad, generar cultura para todos, dar facilidades a la implantación de artistas y sus necesidades, pero al mismo tiempo alimentar la existencia y consumo de productos creativos, y mejorar la comunicación de cara a reforzar la marca Madrid son los objetivos en los que se transforma el valor cultural (PCM, 2011). Este tipo de intencionalidades sigue la estela de lo promulgado por el autor del concepto de “clase creativa”, Richard Florida, y conlleva a que las instancias públicas actúen como promotores urbanos, alentando la inversión privada de manera selectiva para alcanzar más eficazmente aquellos objetivos de regeneración urbana capaces “atraer el talento” a la Ciudad.

Si seguimos centrando la mirada sobre las transformaciones de Madrid desde las formas de gestión y de gobierno del territorio que dan sentido a las mismas, encontramos que las formas de gobierno en Madrid se adaptan cada vez mejor el término de *gobernanza* tal y como lo define David Harvey (2007): “El poder para organizar el espacio derivaría de todo un conjunto de complejo de agentes sociales, dentro del cual el gobierno local y la administración urbana tan sólo desempeñaría una función facilitadora y de coordinación.” Efectivamente, las nuevas formas de gobierno urbano estarían funcionando como una suerte de partenariado entre las administraciones públicas y algunas empresas (grandes o pequeñas, agentes sociales y culturales, instituciones, etc.), dentro de una estrategia tanto de consenso como de movilización.

Si repasamos de nuevo algunas de las actuaciones en materia de vivienda y urbanismo citadas anteriormente podremos reconocer algunos de los aspectos fundamentales del empresarialismo urbano que señala el geógrafo inglés. El primero de ellos es la firme alianza entre el sector público y sector privado y el carácter empresarial de la misma, por la cual el negocio privado funciona de manera conjunta con el poder local para atraer fuentes de financiación externa, inversiones directas o creación de empleo. La ejecución de sus acciones se basa en un diseño especulativo, en donde el sector público asume el riesgo y el privado obtiene los beneficios. En Madrid el caso más paradigmático de dicha alianza ha sido el proyecto de remodelación de la M-30, donde el riesgo de la inversión corre directamente a cargo del endeudamiento del municipio por un plazo superior a los treinta años, y los beneficios recayeron linealmente sobre las grandes empresas constructoras del país en un equitativo reparto en la adjudicación de los tramos de la obra. También dentro de la gestión de los servicios públicos que se está llevando a cabo desde el gobierno de la Comunidad de Madrid, la sucesiva privatización de la sanidad concede, además de la construcción de los ocho nuevos hospitales de Madrid, la gestión de los mismos a empresas participadas por las grandes constructoras.

El segundo de ellos es la mejora de la posición competitiva de cada ciudad con respecto a la división espacial del consumo, a través de la calidad de vida, la innovación cultural y la mejora del entorno físico urbano, todo ello mediante estrategias de regeneración urbana centradas en el espacio como lugar de consumo, en el ocio y los eventos. La creación de una identidad y un imaginario propio de la ciudad con la marca *¡Madrid!*, así como la apuesta por la gestión de grandes eventos como los Juegos Olímpicos, pasan también por pequeñas operaciones de remodelación del centro urbano, la inclusión de arquitecturas de firma que espectacularicen la escena urbana, y el apoyo implícito de la administración pública (en este caso del Ayuntamiento) a operaciones de regeneración drástica de barrios degradados como en el caso de las calles que conforman el “triángulo Ballesta”, conocido ahora bajo el eslogan de *Triball*.

Ambas características estarían trabajando, además, como herramientas para la adquisición de funciones clave de control y de mando en el marco de competencia entre ciudades. Tales funciones de control concentran el poder de gobierno, el poder de las finanzas, y el poder de la información y necesitan de una posición de centralidad en las redes de comunicaciones mundiales.

Como hemos visto, este nuevo *empresarialismo* utiliza la ciudad y el territorio como una forma más de producción económica, dando como resultado unas políticas públicas urbanas que olvidan por completo la mejora de las condiciones de vida de la población de un determinado territorio, para centrarse en la rentabilidad económica del objeto. Se puede afirmar que el objetivo de la nueva gobernanza urbana es atraer a su espacio unos flujos altamente móviles y flexibles de producción, financiación y consumo, y sin embargo, estos mecanismos tienen un carácter especulativo tan fuerte que es imposible predecir exactamente qué paquete de medidas tendrá éxito y cuál no.

2.3.- La producción de suelo y vivienda como factor clave de crecimiento

Los impactos del nuevo modelo económico y social han tenido también efectos severos sobre el modelo territorial, registrándose en los años de construcción del *boom* inmobiliario un crecimiento exponencial del suelo urbanizado y potencialmente urbanizable, acompañado y sostenido por desarrollo de grandes infraestructuras de comunicación.

El uso intensivo del territorio como factor clave de crecimiento económico conllevó a que el consumo de suelo comprometido por el planeamiento aumentase un 49 % en la Comunidad de Madrid durante el periodo 1993-2003. Un crecimiento que representa, en tan sólo unos años, la mitad de lo que Madrid ha crecido en toda su historia. La explosión urbanística ha impulsado y repartido las expectativas de crecimiento sobre amplios espacios de la región antes considerados periféricos. Durante este período se registraron crecimientos desorbitados que duplicaban la superficie de suelo de algunos municipios y en algunos casos proponían crecimientos de hasta el 400 % y el 600 % (Observatorio Metropolitano, 2007). Así, frente a un centro que tiende a perder peso; la mayor parte del crecimiento parece situarse en las coronas suburbanas (40%) y en las áreas adyacentes del resto de la región (35 %), destacando el nuevo dinamismo de zonas que hasta ahora habían permanecido completamente al margen de las dinámicas metropolitanas (las sierra del Norte y Oeste, y las vegas del Sureste y límite sur de la región) trasladándose también a las provincias vecinas de Segovia, Ávila, Guadalajara y Toledo.

Por otro lado, este inmenso despliegue de la urbanización se ha apoyado en el desarrollo de grandes infraestructuras de comunicación que han servido de armazón estructural para el despliegue territorial. Madrid es hoy la ciudad europea con mayor número de kilómetros de autovía por millón de habitantes (un total de 1.000 Km), una conectividad que logró una espectacular revalorización de terrenos hasta entonces periféricos o aislados.

La naturaleza y dimensiones de este desarrollo metropolitano no hubiesen cuajado sin el amparo de políticas basadas en el incremento de la oferta de suelo. La Ley del Suelo autonómica aprobada en 2001, heredera de la ley estatal de 1998, conocida como la «ley del todo urbanizable» sostenía el argumento de que la causa del encarecimiento del suelo era producto de su escasez, y que la solución a tal problema se encontraba en la liberalización del mercado. El resultado cosechado ha sido, no solamente un incremento

espectacular del precio del suelo y la vivienda que ha dejado fuera del mercado a grandes segmentos de la población, sino un territorio fragmentado, un urbanismo disperso en forma de mancha de aceite basado en la hipermovilidad, cada vez más segregado social y ambientalmente entre el noroeste y el sureste de la región. El desarrollo urbano y la construcción de infraestructuras han ido fragmentando cada vez más la geografía natural hasta reducirla a un conjunto de islas, que conservan la etiqueta de «naturaleza» más en calidad de parques urbanos que de espacios naturales. Además, el metabolismo urbano resultante se ha convertido en un gran devorador de recursos energéticos que cuestiona la sostenibilidad territorial para el futuro de próximas generaciones.

Tanto la acumulación de capital sobre el suelo, cómo la articulación de diversas formas entre los intereses de un nuevo gobierno urbano y aquéllos de actores privados en el desarrollo y promoción urbanos, no hubiesen sido posible sin el gran acceso al crédito que acompañó todo el período de bonanza económica.

2.4.- El milagro de la financiarización de la economía: el efecto riqueza

De hecho, el ciclo inmobiliario español que se extiende de 1995 a 2007 ha sido probablemente el más profundo y extenso del planeta. Entre esos años los precios de la vivienda se multiplicaron casi por tres, al mismo tiempo que se construían más de siete millones de viviendas (el 30 % del parque construido). La riqueza nominal de las familias, que está soportada en un 80 % por el valor de la vivienda, creció en más de tres veces, llegando a suponer en 2007 nueve veces el valor total del PIB, lo que en términos relativos es una cifra mayor que la de cualquier otra de las grandes economías occidentales. Según el mecanismo antes descrito, esto permitió que aunque entre esos años el salario medio decreciese en un 10 %, el consumo total por persona creciese en un 60 % y el consumo total de toda la población en más de un 90 %, una cifra de nuevo superior a la de EEUU y a la de cualquier otro de los grandes países de la Unión Europea (Observatorio Metropolitano, 2010).

En efecto, sin las facilidades de acceso al crédito en condiciones de bajas tasas de interés y mínimas coberturas, no hubiese posible acceder a la compra de bienes inmuebles para miles de familias de clase media y baja. La financiarización, con todos sus complejos aspectos económicos, viene a significar que una parte cada vez mayor de la renta de los hogares depende de sus activos y su patrimonio financiero, como por ejemplo acciones, fondos de inversión y también propiedades inmobiliarias. Esto quiere decir que el salario ya no es la principal fuente de la renta de las personas, así como tampoco el principal factor determinante de la posición social de los ciudadanos.

La constante escalada de precios de la vivienda permitía crear la ficción de los créditos contratados eran siempre menores al valor real de la mercancía, puesto que la revalorización de los inmuebles estaba asegurada según las propias dinámicas del mercado. Una nueva sociedad de propietarios a gran escala había entrado en los mercados de inversión a través de un bien necesario para la reproducción de la vida. Las miles de hipotecas concedidas bajo condiciones *muy blandas* permitieron incorporar a millones de hogares

dentro de los ciclos financieros de la economía, convirtiendo la vivienda, de un bien de uso, en uno de inversión. El recurso al endeudamiento con previsible rendimientos positivos a futuro permitió incrementar los niveles de gasto corriente de los hogares y crear un “efecto riqueza” sobre el patrimonio nominal de las familias.

La vivienda en propiedad constituye un depósito de valor de la riqueza familiar que se puede amortizar en épocas de penuria o transmitir a los hijos y que permite garantizar cierta viabilidad a los proyectos familiares. El techo en propiedad es de hecho sinónimo de «desproletarización». Y ésta ha sido una de las consignas que han orientado las políticas de alojamiento desde que el primer ministro de Vivienda de la dictadura franquista declarase su intención de crear «un país de propietarios, no de proletarios». La vivienda en propiedad tiene, por lo tanto, funciones sociales mucho más sutiles que la conectan con una cierta capacidad de inclusión social y de autorrepresentación como parte de las clases medias (Observatorio Metropolitano, 2011).

La crisis ha mostrado también que a medio plazo sólo una parte de la población puede convertir el crecimiento de los precios de la vivienda en rentas directas a través de la amortización de inversiones, venta de viviendas o suelo. Para estos últimos, la vivienda toma el valor de una pura inversión, que se puede comprar y vender, especialmente cuando se tienen en propiedad dos o más unidades. Para la mayor parte de la población, en cambio, la contratación de hipotecas sólo ha supuesto la oportunidad de comprar la vivienda principal o cambiar de casa. Aunque el crecimiento de los precios inmobiliarios fuese espectacular, y esto permitiese conseguir nuevos créditos, la importancia última de la vivienda radicaba en su valor de uso. Por eso, se puede decir que en términos sociales una parte de la población se insertó en el ciclo inmobiliario desde el lado de la inversión (y de la renta financiero-inmobiliaria) y otra, mucho mayor, desde el lado de la necesidad (y la deuda).

El doble círculo virtuoso de esta sofisticada ingeniería financiera consiste en elevar el consumo de las familias sin elevar los salarios, y sostener la curva creciente de los beneficios financieros sin aumentar el gasto del Estado, y por ende los impuestos sobre esos mismos beneficios. La contrapartida está, por supuesto, en que la mayor parte de los riesgos de estos complejos circuitos económicos ha sido transmitida a las familias, por medio de su creciente exposición al endeudamiento (Observatorio Metropolitano, 2011). Desde el estallido de la crisis en 2008 las viviendas se han devaluado un 15,4 %, y se calcula que las viviendas españolas estaban sobrevaloradas en un 30% con respecto a sus homólogas europeas, desfase que deberá reajustarse a lo largo del año próximo según el Banco de España. Las últimas cifras de desempleo según el INE superan el 20%, y en el caso de los jóvenes menores de 25 años alcanza hasta el 42%. Como resultado de la crisis, muchas familias han quedado desprovistas de salarios y sin ningún tipo de cobertura tras unos pocos meses de seguro de desempleo, lo que conlleva a que desde 2007 a 2010 se hayan ejecutado 270.000 hipotecas y los desalojos hayan comenzado a convertirse en habituales ⁱⁱⁱ.

3.- CRISIS URBANA VERSUS CRISIS ECONÓMICA Y SOCIAL

De lo visto hasta ahora podemos deducir que en el último periodo de crecimiento madrileño casi todos los aspectos que forman parte de la vida urbana (relaciones sociales, instituciones políticas y servicios sociales, infraestructuras y dotaciones...etc) han sido puestos al servicio de un modelo de crecimiento inmobiliario y financiero. La ciudad se configura así como espacio productivo a la manera de “máquina de crecimiento”, tal y como la definirían Logan y Molotch entre otros, donde el espacio urbano expresa así el interés de algunas élites por beneficiarse del territorio a través de aumentar la intensificación del uso del suelo. Diferentes élites compiten entre sí para inducir el crecimiento de los recursos invertidos en diferentes áreas a través del impulso diferencial de las administraciones competentes a los diversos intereses. Las condiciones de vida de la comunidad son claramente una consecuencia del conjunto de fuerzas sociales, económicas y políticas implicadas en esta “growth machine”.

Sin embargo, el milagro económico español basado en uso intensivo del territorio a través la construcción, ha dejado tras de sí un desigual reparto de beneficios. Tanto en las características del empleo, como en un modelo urbano cada vez más segregado. Por un lado el despegue de Madrid se ha sustentado en el reparto masivo de empleo de baja cualificación y remuneración que ha tocado en diferentes grados a una mayoría de la población que ha tenido que afrontar la contradicción de vivir en una ciudad impregnada por el éxito, donde el consumo de viviendas, la adquisición de activos financieros y bursátiles, la compra de automóviles, viajes y los bienes de equipo, estaban al alcance de la mano, pero donde la capacidad adquisitiva no la marcaban los salarios sino la capacidad de endeudamiento de los mismos. El escenario social ha avanzado más hacia la polarización a pesar de la bonanza económica: un 15% de la población de Madrid recibe una remuneración anual de más de 60.000 euros y hasta cien veces más, y de otro lado, más de un millón de personas han estado vinculadas a contrataciones precarias y trabajos descualificados que no llegan a los 15.000 euros anuales (Observatorio Metropolitano, 2009b).

Como conclusión al análisis de estos intensos cambios en la región de Madrid, J. Leal y M. Domínguez (2008) afirman que ha producido un aumento de las desigualdades en la distribución espacial de los grupos de edad, de los grupos sociales y de los grupos étnicos. La reestructuración del espacio social se llevaría a cabo según una “redistribución de los hogares en función de su posición en el ciclo vital, de su capacidad económica, de su condición étnica y su posición en el sistema productivo”. También el incremento de la desigualdad iría asociada a modelos sociales y territoriales más duales consecuencia de los procesos de reestructuración productiva y terciarización de la ciudad. De manera breve las dinámicas que experimentan estos territorios en un ciclo de posible repetición consisten en la periferización residencial (de la mano al desarrollo urbanístico), el abandono y envejecimiento del centro, y la revalorización última de la imagen social de los espacios centrales. Sin embargo, la reestructuración territorial es cada vez más compleja entre las zonas del noreste y el sureste del área metropolitana, al tiempo que en las áreas más centrales conviven focos de cambio totalmente contrapuestos.

Es decir, la desigualdad social también se ha definido y expresado espacialmente en el territorio a través de un consumo de suelo diferenciado. La agresividad del ciclo inmobiliario ha hecho estallar a la ciudad por sus cuatro costados y ha desarrollado modelos de crecimiento urbanos diseñados para todas y cada una de las tipologías sociales que se han embarcado en la compra de viviendas. Desde los barrios residenciales de chalets del norte de Madrid (Las Rozas, Pozuelos, Majadahonda, etc.) hasta las ampliaciones urbanas para las clases medias en el sur y el norte de la ciudad (Ensanche de Vallecas, Montecarmelo o Las Tablas) y muchas ciudades aledañas del cinturón obrero de Madrid (Fuenlabrada, Getafe, Móstoles, Parla, etc.). Pero lo cierto es que este crecimiento también ha venido acompañado de un crecimiento urbano desigual, ya que mientras los desarrollos de las zonas de la ciudad de mayor renta han visto crecer a su alrededor las universidades privadas, los campos de golf y los complejos sanitarios y educativos privados de élite, las periferias de menor renta se han visto rodeadas de centros comerciales y de ocio, pero nunca de los proporcionales servicios públicos (escuelas infantiles, institutos, dotaciones sanitarias) necesarios para su desarrollo, quedando borradas del mapa las políticas públicas que la clase política debería haber puesto en marcha para corregir esta polarización (Observatorio Metropolitano, 2009a).

Más aún, el inicio de la crisis se resolvió con la adopción de medidas anticíclicas destinadas a amortiguar la caída y fomentar un nuevo relanzamiento del ciclo financiero-inmobiliario. La viabilidad del modelo sólo se puso en entredicho cuando éste caía por su propio peso.

4.- EXPOLIO DE LO COMÚN: NUEVOS NICHOS DE MERCADO

La revolución de las prácticas y discursos de mando que caracterizan el experimento del modelo Madrid parece tener como propósito no sólo lograr un gobierno “cómodo y flexible”, adaptado a las nuevas funciones de la posición global de la ciudad, sino también producir una sociedad plenamente adaptada a eso que los neoliberales llaman «mercado»; donde se hace especialmente patente la explotación de recursos comunes tanto naturales (el agua, el aire y el territorio), como sociales (el cultura, la educación, la salud y los cuidados) y las consideraciones puramente financieras que rigen la actuación de las administraciones en su gestión de lo público en detrimento del beneficio de todos. A medida que la máquina de explotación madrileña ha ido agotando los caladeros del crédito y el negocio inmobiliario, se han abierto nuevos nichos de mercado que redundan en un expolio de los recursos comunes. En línea con las recomendaciones de la Organización Municipal del Comercio y los discursos neoliberales, el gobierno de la región ha comenzado la privatización de una buena parte de los activos que componen las principales partidas del Estado del Bienestar (sanidad, educación y servicios sociales) fundamentalmente a través del paraguas de la subcontratación (Observatorio Metropolitano, 2009a).

La sanidad madrileña ha adoptado un sistema de gestión público-privada procedente del Reino Unido (PFI, Private Financial Initiative). Este modelo consiste en ceder a una o varias empresas la construcción, mantenimiento y

contratación o subcontratación de determinados servicios de la salud, ya sean estos propiamente sanitarios (como puedan ser los laboratorios) o no (como la gestión administrativa, o la limpieza). Las consecuencias de trasladar un modelo de mercado a un recurso colectivo se han empezado a sentir tanto en la precarización y segmentación del empleo subcontratado como en el empeoramiento de la calidad del servicio, de tal manera que lo público se convierte en un servicio residual destinado a aquellas familias que no puedan asumir el coste de la atención privada.

En el caso de la educación, la enseñanza pública lleva años perdiendo terreno frente a la enseñanza concertada y privada, debido al apoyo sin disimulo de financiación pública a estos centros por parte del gobierno regional. El argumento político de garantizar una amplia oferta acorde a los diversos gustos educativos redundaba en un acceso desigual a la educación, por un lado a día de hoy, en Madrid, la mayor parte del alumnado acude a escuelas de gestión privada o semiprivada (alrededor de un 35%) mientras que una educación pública desnutrida de recursos se hace cargo de un complejo panorama inmigratorio (donde la mitad de los alumnos son de origen extranjero).

El ámbito de las privatizaciones no se restringe sólo a los recursos públicos del Estado de Bienestar sino que también atañe a los recursos naturales y energéticos. Es el caso de un bien común como el agua, cuyos límites sostenibles parecen haberse sobrepasado ya con creces en la región debido al crecimiento disperso y al modelo suburbano, donde la empresa pública que la gestiona (el Canal de Isabel II, fundada en 1812) y que no adolece de problemas de rentabilidad, está también en vías de ser privatizada.

5.- RECOMPONER EL COMÚN URBANO, FORMULAR UN NUEVO DERECHO A LA CIUDAD ^{iv}

A pesar del panorama descrito hasta aquí, a pesar de la crisis y los graves riesgos de fractura social que ella conlleva, pensamos que pueden abrir posibilidades para un verdadero cambio de rumbo: cuando la insistencia en el modelo anterior es sólo la repetición del mismo reparto injusto de la renta y los recursos, la multiplicación de los conflictos que apuntan al núcleo del modelo de acumulación –vivienda, precariedad del empleo, externalización de servicios públicos, sobreexplotación de espacios públicos y territorio, presencia de los migrantes– se presenta como el momento crítico para la reinención del vínculo social, la gran oportunidad para reactualizar ese viejo «derecho a la ciudad» formulado en los años setenta por Henri Lefrèvbre y que pasa por considerar a las ciudades y al entorno urbano como un enorme territorio de riqueza social y material, común a todos los que la hacen posible.

En efecto, en el mundo actual más de la mitad de la población reside en ciudades, así que podemos decir que el ecosistema urbano será en un futuro no muy lejano en lugar por excelencia de la vida de la sociedad contemporánea. La ciudad en tanto que hecho histórico (polis) es el lugar de la convivencia, donde sujetos diversos y heterogéneos se encuentran para poner en práctica la vida en comunidad o la vida en común, convirtiéndose así en un

espacio para la satisfacción de las necesidades colectivas donde la economía y la política se dan cita con la sociedad. La ciudad, espacio donde han tenido lugar las más importantes revoluciones y desde donde se ha dado conquista a buena parte del progreso social, constituye un espacio de libertad y emancipación individual. A través de la vida urbana construimos nuestra autonomía personal en una relación de interdependencia con el resto de los actores que conforman y tienen cabida en la ciudad.

La ciudad, en tanto que espacio político y espacio productivo, es el lugar donde se reproduce el vínculo social. En este último papel, la ciudad permite, potencia y desarrolla la configuración de las relaciones del espacio social dentro de una entidad física definida que deviene la expresión de un proyecto colectivo, la suma de los deseos de diferentes grupos sociales y de las instituciones que éstos conforman. Así la forma en la se ordena y planifica una ciudad es también la forma de la organización de las relaciones sociales que en ella discurren. Nuestras ciudades, cada vez más difusas y fragmentadas, se convierten día a día en sitios más inhóspitos y crueles, donde la desigualdad y la segregación va en aumento, donde la parcelación de los diferentes aspectos de la vida, los productivos (empleo-trabajo-renta) y los reproductivos (lo doméstico) en un espacio y tiempo cada vez más irreconciliables, nos hace a cada paso la vida cotidiana más imposible.

Siendo la ciudad el espacio donde se materializa la reproducción de la vida en común, el ámbito donde la cooperación y las sinergia colectiva garantiza nuestras necesidades y las del resto, la cuestión de qué tipo de ciudad deseamos apela directamente a los lazos sociales, a los valores culturales, al modelo urbano y a la relación con la naturaleza que queremos construir en ella.

A pesar de la creciente privatización de todos los ámbitos de la vida, la ciudad no puede ser devorada completamente porque es por esencia común. El derecho a la ciudad se convierte por tanto en la garantía de acceso y gestión a los comunes urbanos, en el poder colectivo y la libertad individual para ejercer la transformación de la misma. Pues no hay ciudad sin sociedad y viceversa, la ciudad es un común.

Creemos que es posible articular un nuevo escenario político alrededor de esta idea de una ciudad creada para la vida en común. Un común que, por una parte, tendrá que ver tanto con la tradición de gestión común de los bosques comunales, como con las graves crisis ecológicas que se avecinan relacionadas con la privatización y sobre-explotación de recursos naturales como los conflictos alrededor del acceso al agua o la contaminación atmosférica. Un común que también se alimenta de la producción inmaterial tanto como en la producción de imaginario y la generación de deseos.

Todo ello sin olvidar que este común necesita territorios, cuerpos y relaciones en los que desarrollarse, que los bienes comunes están ligados por fuerza a la existencia de sus respectivas comunidades. Comunidades que existen, aquí y ahora, en una galaxia de alternativas que están construyendo relaciones con el territorio y entre las personas basadas en un común que no se define tanto a través de la propiedad y las leyes, sino a través de las condiciones de acceso,

uso y disfrute. En este sentido habría cuatro aspectos que definirían las garantías para un nuevo común urbano: la universalidad de acceso; las condiciones de sostenibilidad para la reproducción de tales recursos comunes; la democracia en su gestión y administración, transparente y participada; y la inalienabilidad o imposibilidad de enajenación de dichos bienes en manos de terceros.^v

Bibliografía

HARVEY, DAVID (2007). *De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío* en “Espacios del Capital. Hacia una geografía crítica”. Madrid. Akal, Cuestiones de antagonismo, art. 16.

INE, Instituto Nacional de Estadística. España. www.ine.es

LEAL MALDONADO, J. Y DOMÍNGUEZ PÉREZ, M. (2008). “Transformaciones económicas y segregación social en Madrid,” en revista *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 158: 703-725. Ministerio de Vivienda. Madrid.

OBSERVATORIO ECONÓMICO (2009) “MADRID ECONOMÍA 2009”, boletín del Área de Gobierno de Economía y Empleo del Ayuntamiento de Madrid. [En línea: <http://www.madrid.es>]

OBSERVATORIO METROPOLITANO (2007) *Madrid ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*. Madrid, Traficantes de Sueños.

OBSERVATORIO METROPOLITANO (2009a): GARCÍA, E, MOLINA, P y RODRIGUEZ, E. *Madrid. Explosión y crisis del modelo urbano* en “Ciudades y Caos Sistémico” coord. Neil Smith, Contratextos, Macba-Uab, Barcelona.

OBSERVATORIO METROPOLITANO (2009b) *Manifiesto por Madrid. Crítica y crisis del modelo metropolitano*. Madrid, Traficantes de Sueños.

OBSERVATORIO METROPOLITANO: LÓPEZ, ISIDRO y RODRIGUEZ, EMMANUEL (2010) *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano*. Madrid, Traficantes de Sueños.

OBSERVATORIO METROPOLITANO (2011) *La crisis que viene. Algunas notas para afrontar esta década*. Madrid, Traficantes de Sueños.

OBSERVATORIO METROPOLITANO (en prensa) *Carta de los Comunes de Madrid*. Madrid, Traficantes de Sueños.

OCDE (2007) *Strategies for urban competitiveness and governance: the case of Madrid*. Roma. [En línea: <http://www.madrid.es>]

PCM, PROYECTO MADRID CENTRO (2011) Ayuntamiento de Madrid. Madrid [En línea: <http://www.proyectomadridcentro.org>]

i Quien presenta esta ponencia es arquitecta urbanista, becaria MAEC-AECID de posgrado en FLACSO (Buenos Aires). La autoría de este trabajo sólo puede reconocerse como colectiva dentro de un proceso de investigación mucho más amplio, y cuyo sujeto real se agrupa bajo en el nombre del Observatorio Metropolitano.

ii Para una mayor profundización en los argumentos de esta ponencia y para consultar en profundidad sus fuentes remitimos a las publicaciones del Observatorio Metropolitano detalladas en la bibliografía y que se encuentran disponibles bajo licencia Creative Commons 3.0 en www.observatoriomropolitano.org y en www.traficantes.net

iii Se pueden consultar tanto la página <http://afectadosporlahipoteca.wordpress.com> como los siguientes artículos de prensa:

“Los desahucios en el primer trimestre del año aumentan un 36,9% respecto al mismo periodo de 2010” (2011, junio 6) *Público*. [en línea: www.publico.es]

“El Banco de España vaticina más caídas del precio de la vivienda hasta 2012” (2011, junio 1) *El País. Economía*. [en línea: www.elpais.es]

“La Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Madrid pide que se paren los desahucios” (2011, mayo 31) *El País. España*. [en línea: www.elpais.es]

iv Esta línea teórica está elaborada a partir del trabajo sobre “commons” de diversos autores tales como la premio Nobel de economía E.Ostrom, D. Bollier, e Y. Benkler.

v Esta línea de trabajo se desarrollará más ampliamente en el próximo trabajo del Observatorio Metropolitano.