

Las ciudades siguen transformándose ante nuestros ojos, y los cambios no siempre son positivos. Términos antes reservados a los expertos como «gentrificación» o empresas de reciente creación como Airbnb están cada vez más en boca de todos. A raíz de la publicación del libro de Daniel Sorando y Álvaro Ardura *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades* (Los libros de la catarata, 2016), el Club de Debates Urbanos organizó un debate sobre este tema moderado por uno de los autores del libro, Daniel Sorando, en el que intervinieron Ton Salvadó, director de Modelo Urbano del Ayuntamiento de Barcelona, Jorge García Castaño, concejal del distrito Centro y Chamberí del Ayuntamiento de Madrid, y Eva Ramos, jefa del Departamento de Sostenibilidad y Movilidad de este mismo Ayuntamiento.

destrucción creativa y disputa de los centros urbanos

COLOQUIO

JORGE GARCÍA CASTAÑO • EVA RAMOS • TON SALVADÓ • DANIEL SORANDO

Gentrification, 2016. Fotografía de Daniel Lobo, CC BY 2.0



LA VERTIENTE DESTRUCTIVA DE LA GENTRIFICACIÓN

DANIEL SORANDO

Quisiera empezar este debate haciendo una breve reflexión sobre el título, que fue objeto de una pequeña controversia acerca de la pertinencia o no del término «destrucción creativa». Álvaro Arduro y yo queríamos destacar que en esta formulación «destrucción» es el sustantivo y «creativo» el adjetivo. Y queríamos también revelar el carácter económico del proceso: muchas veces se piensa la gentrificación tomando en consideración sus fases finales, cuando estamos precisamente en la parte del adjetivo, en la parte creativa. Pero la destrucción es un proceso que ocurre mucho antes, cuando las condiciones de vida de un barrio se destruyen y se desvalorizan de tal manera que se crea una oportunidad de negocio para los agentes que tienen las posibilidades (económicas y legales) de invertir. Por tanto, creo que sería fundamental señalar que gentrificación es, fundamentalmente, un proceso de lucha de clases, de desplazamiento, de disputa entre diferentes actores y grupos sociales con recursos diferentes y capacidad de influencia política también dispar. Que estos procesos de gentrificación están de plena actualidad se puede ver en buena parte de las ciudades occidentales, en Londres o en Nueva York, pero también en Madrid y Barcelona.

TON SALVADÓ

Yo voy a comenzar con una afirmación provocativa: el fenómeno de la gentrificación me da igual. A mí lo que me preocupa no es la gentrificación, sino sus consecuencias negativas: la expulsión de residentes estables, de vecinos y vecinas. Este es el gran problema, el gran drama, y que acarrea la desaparición de algo fantástico en una ciudad como es la diversidad de sus habitantes para sustituirla por una población absolutamente homogénea. Para mí el problema está ahí. Es un tema clásico de injusticia social y de injusticia espacial.

El fenómeno de la expulsión de vecinos es muy físico: empieza transformándose el plano horizontal del espacio urbano de la calle e, inmediatamente, se traslada al plano vertical y va subiendo: empiezan a cambiar los usos de las plantas bajas de los edificios,

Gentrificación es un proceso de lucha de clases, de desplazamiento, de disputa entre diferentes actores y grupos sociales con recursos diferentes y capacidad de influencia política también dispar.

Daniel Sorando

de los locales, que son los que provocan un incremento de los precios del alquiler y, así, expulsan a los vecinos de las plantas superiores.

JORGE GARCÍA CASTAÑO

El distrito Centro, del que soy concejal, está perdiendo población, sin que entre población nueva. Esto se debe a la gran subida de precios que inducen las viviendas de uso turístico y otros fenómenos relacionados con el ocio, que desembocan en la expulsión de la gente de rentas bajas. Y también a un tipo de degradación y malestar urbano que aleja a la gente de rentas más altas. Yo no sé si, en este caso, podemos seguir hablando de gentrificación, porque lo que estamos viendo no es sustitución de población en términos de renta o clase, sino sustitución por vacío: estamos ante un fenómeno distinto que tiene que ver principalmente con el turismo.

LA GENTRIFICACIÓN Y SUS FORMAS

TON SALVADÓ

En efecto, existen distintas tipologías de gentrificación. La que en estos momentos está dando más que hablar, al menos en Barcelona, es la de la turistificación, frente a la que verdaderamente no sabemos bien cómo actuar. La turistificación supone la sustitución de la población estable, no por otro tipo de población estable de mayor poder adquisitivo, que es lo que definía la gentrificación clásica, sino por una población flotante, de semanas, de días, incluso de horas.

La gentrificación clásica se produce cuando por distintas razones una zona de la ciudad se pone de moda. En Barcelona tenemos el caso paradigmático de Gràcia, donde se produce la sustitución por clases de mayor nivel de renta, cuya llegada influye en la ley de la oferta y la demanda y provoca una subida de los precios de las viviendas. Gràcia sufrió un proceso de gentrificación muy suave en los años ochenta y noventa en el que fueron sobre todo los integrantes de cierta nueva burguesía, surgida de las aulas de las universidades, quienes comenzaron a apreciar algunas características de este barrio que otras zonas de Barcelona no ofrecían. El proceso que dio comienzo fue muy lento y muy poco problemático, pero acabó generando una primera expulsión de residentes. Y esa primera generación gentrificadora bien preparada y muy informada ha sido la que ha lanzado la voz de alerta y está ahora queriendo luchar contra una nueva oleada de gentrificación. Una forma típica de gentrificación clásica se produce cuando un operador privado interviene en una zona haciendo grandes inversiones, para revalorizar y vender el barrio, provocando la sustitución de población.

JORGE GARCÍA CASTAÑO

Es fundamental monitorizar y controlar lo que está sucediendo, porque nuestra impresión es que en Madrid también avanzamos hacia un modelo no de gentrificación clásica, sino hacia un proceso de despoblamiento por arriba y por abajo. Se van muchos vecinos que no se pueden permitir la subida de precios, y se van también los que sí pueden pagar esas rentas pero no ven incentivos para vivir en un centro urbano que pierde atractivo residencial, y del que

Obras de la Operación Canalejas, Madrid



huyen también las sedes de las empresas. Así pues, uno de nuestros objetivos principales es mantener el carácter residencial de los barrios del centro, es decir, evitar que la gente se vaya. Y después, intentar evitar que se vaya la población más vulnerable. Madrid ha recabado aún pocos datos sobre vivienda turística, no tenemos un buen archivo del que partir, pero sospecho que lo que vamos a ver son unas tendencias muy semejantes a las de Barcelona.

EVA RAMOS

Estoy de acuerdo con Jorge en que en Madrid no hay un proceso de gentrificación clásica, sino unos cambios que tienen que ver con ese nuevo sujeto que es el residente temporal: ya sea el turista que no quiere pasar su estancia en un hotel, ya sea el habitante permanente de Madrid pero que actúa como residente temporal en una etapa concreta de su vida, que tiene un determinado perfil (más o menos joven, sin familia) y un tipo de vida muy centrado en el ocio.

En estos momentos, se calcula que hay aproximadamente un 20% de divergencia entre las cifras de turistas que entran en Madrid y la cifra de turistas que se alojan en hoteles o apartamentos turísticos legales (aun descontando una cierta cantidad que se calcula que se quedan en casas de amigos o familiares).

TON SALVADÓ

También existe la gentrificación directamente provocada por la Administración que, personalmente, es la que más me preocupa: se pone en marcha un proceso de transformación y mejora del espacio público, construyendo equipamientos culturales, por ejemplo, y se activa algo que no imaginábamos. Es un riesgo que pueden correr los proyectos de remodelación urbana promovidos por el Ayuntamiento, cuyo objetivo inicial es mejorar el barrio pensando, supuestamente, en sus habitantes. Es lo que ha ocurrido en Ciutat Vella: con la excusa de trabajar por el barrio lo cierto es que se provocaron muchísimas expulsiones de vecinos.

Ahora mismo hay en Barcelona al menos dos casos en los que pensamos que es esto lo que está ocurriendo. Uno es la rehabilitación del mercado de San Antoni, que se está terminando ahora: las expectativas de revalorización son brutales. Y en Gràcia, solo con anunciar la reforma del mercado de l'Abaceria, ya activamos un proceso de gentrificación.

DANIEL SORANDO

Sin duda, nos enfrentamos a procesos complejos con la turistificación y con la pérdida

Vecino del Forat de la Vergonya, 2010. Fotografía de Jon Díez Supat, CC BY-SA 2.0



de población no solo por abajo sino también por arriba, como ha mencionado Jorge. No obstante, me parece fundamental insistir en que los datos nos indican con claridad que hay un descenso significativo en el número de viviendas accesibles o asequibles para los hogares con menos recursos económicos en las almendras centrales de las ciudades. Es decir, existe, sin lugar a dudas, un «desplazamiento excluyente», como decía Peter Marcuse hace años. Así que es importante tener esto en cuenta cuando se toman medidas destinadas a anclar población.

RESPUESTAS PÚBLICAS

TON SALVADÓ

En Barcelona estamos poniendo en marcha un grupo de trabajo que nos ayude a tratar de entender cómo tenemos que enfrentarnos a estos procesos a partir del análisis de los datos de los que disponemos. En estos momentos en Barcelona los alquileres están ya más altos que en el pico precrisis. Están subiendo mucho también las compraventas y, en cambio, las hipotecas permanecen estables. Conclusión rápida: ¿Quién está invirtiendo en las transacciones inmobiliarias? Principalmente fondos de inversión y grandes propietarios.

Lo que queremos es detectar los casos donde puedan desarrollarse nuevos procesos de gentrificación y para ello son necesarias todas las herramientas de anticipación que podamos imaginar. Os cuento un pequeño inventario de herramientas, que están en un estado muy embrionario. Por supuesto, para empezar, queremos monitorizar los precios de alquiler o venta antes y después de cualquier intervención física que tengamos intención de hacer. Hay un paquete enorme de regulaciones económicas, fiscales, legales, etcétera, con el que podemos controlar todo el tema de las plusvalías derivadas de las transmisiones y queremos ver cómo incorporar en ese control el incremento en los precios de alquiler, y ver qué medidas podemos tomar: ¿Podemos poner plazos mínimos de tiempo para vender después de recibir ayudas para rehabilitar viviendas? ¿Conviene repensar otra vez el tema del derecho de tanteo y retracto?

EVA RAMOS

En estos momentos, a mí me parece imprescindible poner límites al fenómeno de las viviendas turísticas, cosa que con la Ley de Arrendamientos Urbanos actualmente existente es casi imposible. Y creo que también habría que poner algunos límites a la inversión privada en todo lo que tiene que ver con la rehabilitación. Yo no veo muy sensato que un operador privado pueda hacerse con varias manzanas y gestionar y cambiar sus usos, como en el caso de la llamada Operación Canalejas. Y en un plano más inmaterial, creo que hay que fomentar una concepción de la calidad de vida algo diferente, que sepa valorar las ventajas que supone la existencia de espacio público, de vecindarios bien trabados y la posibilidad de prescindir del automóvil que todavía pueden disfrutarse en la ciudad densa.

JORGE GARCÍA CASTAÑO

Como concejal del distrito Centro, yo no soy responsable de grandes políticas urbanas y mis competencias son bastante limitadas. Ahora bien, creo que estamos ante la última oportunidad para el distrito Centro de ganar espacio público: o conseguimos conectar el centro de la ciudad con los grandes espacios verdes u otras zonas libres o bien buscamos espacio robándoselo al aparcamiento. Queremos hacer una política muy decidida de equipamientos públicos para intentar evitar que los vecinos se vayan. No pretendemos generar



Gentrificación II, 2013. Fotografía de r2hox, CC BY-SA 2.0

un nuevo polo de atracción cultural o de ocio para el centro de la ciudad; lo que urge son equipamientos de barrio: polideportivos, centros de mayores, escuelas infantiles, etc. No podemos rendirnos, renunciar a que la gente viva en el centro y entregarlo al turismo. Por otra parte, la deficiente gestión que se ha hecho en Madrid en los últimos años nos sitúa en un punto de partida muy distinto al de Barcelona, y ello nos obliga a avanzar a más ritmo, a acometer algunas actuaciones inaplazables, más allá de los efectos que puedan tener en uno u otro sentido.

Así, en el distrito Centro vamos a poner en marcha uno de los programas de movilidad y espacio público más ambicioso de las ciudades de nuestro entorno. Estos días se ha hablado mucho de la Gran Vía, donde tendremos el área de prioridad residencial en 2018. Pero también vamos a actuar en Chamberí, en Santa María de la Cabeza, en Chueca...

También tenemos que afrontar algunas regulaciones relativas al ocio nocturno y los apartamentos turísticos, unos temas en los que en Barcelona nos llevan la delantera claramente. El único instrumento que tenemos para luchar contra la saturación de ciertos usos, como el de ocio, es la zona de protección acústica. Aunque la estamos revisando y ampliando sigue siendo una herramienta muy débil, que solo permite actuar cuando las mediciones de ruido alcanzan niveles intolerables, es decir, cuando ya tienes el problema totalmente montado.

En cuanto a los apartamentos turísticos, directamente no tenemos legislación de ningún tipo. Es la gran tarea pendiente de Madrid a corto plazo. Tenemos un mercado de alquiler bastante estrecho, poco elástico, y en estos momentos hay un boom de precios brutal en algunos barrios del centro.

TON SALVADÓ

En mi opinión, hay actuaciones imprescindibles que pasan por comprar suelo y plantas bajas comerciales. Tenemos que incorporar herramientas de reequilibrio cuando veamos que los beneficios de nuestra intervención no son homogéneos. Tenemos que intensificar formas de economía colaborativa y trabajar por el tejido productivo de los barrios. Es hora de que nos inventemos otra categoría similar a la VPO, vivienda de protección oficial, pero para los comercios: como os decía, una de las bases de la gentrificación es la sustitución de usos en las plantas bajas, en las que aparecen tiendas y locales cuyo interés no tiene nada que ver con la necesidad del comercio de proximidad. Debemos proteger ese comercio

de barrio, proteger las plantas bajas para garantizar que el comercio de proximidad que necesitan los vecinos siga existiendo: es decir, comercio de protección oficial.

JORGE GARCÍA CASTAÑO

Sin duda, para evitar que la gente deje de vivir en el centro, tenemos que implementar políticas de apoyo al comercio local y al empleo en la zona. Por una parte, necesitamos empleos de calidad en las áreas centrales. Por otra parte, necesitamos embridar el mercado de alquiler para que quienes desempeñan el tipo de trabajos que se concentran en la zona centro —puestos de trabajo en el sector de la hostelería y en tiendas de moda de grandes cadenas— no tengan que desplazarse. No solo por evitar el efecto expulsión, sino también

Una de las bases de la gentrificación es la sustitución de usos en las plantas bajas, en las que aparecen tiendas y locales cuyo interés no tiene nada que ver con la necesidad del comercio de proximidad. Debemos proteger ese comercio de barrio.

Ton Salvadó

porque esta situación dibuja un esquema de movilidad desastroso, al que también contribuye el desplazamiento hacia el norte de los empleos de más calidad. Estamos viendo que hay algunas grandes empresas de distintos sectores que eligen instalarse en zonas más céntricas, como Chamberí, lo que nos hace pensar que el centro de Madrid sigue teniendo un atractivo potencial para algunas compañías, y eso es algo que deberíamos fomentar.

TON SALVADÓ

Estoy completamente de acuerdo con Jorge en la importancia que tiene la actividad productiva. Es un tema clave. No podemos desgajar las políticas de vivienda del abordaje de la actividad productiva. Hemos renunciado demasiadas veces a la ciudad mixta, y este es un tema que hay que trabajar muy a fondo, empezando por el comercio.

También tenemos que mejorar el transporte público. La huida en los años 80 y 90 de los nuevos ricos a las ciudades jardín de las periferias creó un gran problema de movilidad que se «resolvió» con el uso del automóvil privado, con los consiguientes problemas de contaminación y de ocupación

del espacio público por el coche. Ahora empieza a estar de moda vivir en el centro de la ciudad y lo que estamos haciendo es expulsar a la periferia a gente que no puede asumir los costes del transporte privado, generándoles gravísimos problemas de movilidad.

FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE NUESTRAS CIUDADES: LA VIVIENDA PÚBLICA COMO VACUNA

TON SALVADÓ

Hace pocos días hice dos visitas distintas, una a un barrio que se llama Satalia, un barrio modesto afectado por el Plan General Metropolitano, sobre el que existe desde hace mucho tiempo un proyecto para des-afectarlo. Tras la visita, estamos totalmente convencidos de que al día siguiente de la modificación urbanística que lo desafecte, ese barrio entrará en proceso de gentrificación. Poco después visité otro barrio fantástico, Can Peguera, uno de los barrios que se construyeron para alojar a los obreros que tenían que construir la exposición internacional de 1929, pero que tiene problemas importantes de solidez arquitectónica que queremos abordar impulsando un proyecto de rehabilitación integral del barrio. Allí dije «Can Peguera, tú nunca te vas a gentrificar» ¿Por qué? Pues porque todo es vivienda pública de alquiler. Entre esos dos extremos, sabemos que existe una proporción de vivienda pública que ayuda a evitar la gentrificación.

En este sentido, estamos barajando otra medida consistente en destinar un porcentaje de la inversión en cualquier intervención en el espacio público a vivienda pública. El gran problema que tienen muchas de nuestras ciudades es que no se ha hecho nada para consolidar el patrimonio de vivienda pública. De hecho, hace ya muchos años que la Administración hace vivienda pública de venta, lo cual es un sinsentido: o es de venta o es pública. La vivienda pública solo puede ser de alquiler, tiene que seguir siendo pública.

EVA RAMOS

En Madrid, en los años noventa, se promocionó un modelo urbano de muy baja densidad, en el que la abundancia de espacio público libre se equiparaba a mayor calidad de vida, cuando la realidad es que en la tipología residencial que triunfó en aquellos años hay en realidad muy poco espacio público que no esté destinado a los coches o el comercio. Además, es un modelo que

depende fuertemente del uso del automóvil privado, lo que se agrava aún más con la implantación de grandes sedes empresariales en estas zonas. El perfil socioeconómico de los residentes en estos nuevos desarrollo es muy uniforme, casi todo familias jóvenes con poder adquisitivo más alto que la media. Para que os hagáis una idea, la edad media en Las Tablas o Sanchinarro está en torno a los 32 años, cuando en Madrid es de 45, y la renta per cápita en estos barrios ronda los 25.000 euros cuando la media de Madrid capital es de 20.000. ¿Y qué pasa, en cambio, en el centro de la ciudad? La población está cada vez más envejecida, más del 10% de las viviendas que se encuentran en mal estado están ubicadas en el distrito Centro. Todo esto hace que el centro cada vez sea menos atractivo para vivir y, sin embargo, resulte muy atractivo para invertir.

Y es que Madrid es un foco importantísimo de inversiones inmobiliarias. Durante el 2012, último año del que tenemos datos, a pesar de que estábamos en plena crisis económica, se invirtieron más de 600 millones de euros en actividad inmobiliaria desde el extranjero, cifra muy superior a todo el período 2000-2011, en el que la inversión fue de unos 300 millones. Casi un 70% de las SOCIMIS, empresas que se dedican a la inversión para el alquiler, operan en Madrid y Barcelona. Hay también pequeñas empresas muy especializadas, que gestionan la inversión de grandes patrimonios, y se centran en la vivienda: existe una demanda de vivienda de calidad en el centro y apenas hay oferta con esas características, así que estas empresas se dedican a comprar y rehabilitar para luego poder ofrecer el producto en alquiler, muchas veces como viviendas turísticas. Este es uno de los puntos negros de Madrid sobre el que tenemos que actuar.

JORGE GARCÍA CASTAÑO

En 2008 perdimos una oportunidad preciosa de hacernos con un parque público de vivienda a un precio razonable. Con la crisis

algunos barrios se quedaron semivacíos. Habría sido el momento de comprar vivienda aprovechando los rescates bancarios. Así podríamos ahora contrarrestar la tremenda subida de los precios de alquiler que está teniendo lugar y que muestra un funcionamiento anormal del mercado, claramente presionado por las viviendas de uso turístico: en un barrio como Malasaña, por ejemplo, resulta ahora mismo difícil encontrar una vivienda en alquiler, ya sea cara o barata. En cambio, en ese mismo barrio, a través de Airbnb, encuentras una oferta amplísima.

Otro de los problemas que tenemos que abordar es la gestión del turismo. Madrid gestiona para el turismo un espacio mínimo. Un ejemplo: aunque Chamberí es el distrito con más habitaciones de hotel de cinco estrellas de la ciudad, no sale en los mapas de Madrid que reparten en las oficinas de turismo. Tenemos que conseguir que se considere centro una zona más amplia, desde Cuatro Caminos hasta Matadero, por ejemplo, distribuyendo actividades y eventos. Y por otro lado, tenemos que pensar nuevos polos de atracción turísticos fuera del centro, intentar avanzar hacia una ciudad más policéntrica.

TON SALVADÓ

Tenemos que seguir trabajando, estamos cambiando el rumbo, pero también es verdad que resulta demoledor la cantidad de muros con los que estamos chocando. Desde el Ayuntamiento difícilmente podemos adoptar las medidas precisas para influir en el mercado de alquiler. No tenemos competencia, por ejemplo, para modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos y, sin contener el precio del alquiler desde el punto de vista legal poco podemos hacer. Podemos intentar subsanar algunos de los problemas que nos causan los usos comerciales sobre el espacio público—sobre los que tenemos competencias discutibles— por ejemplo, con planes de usos, pero ahí topamos con las instituciones de la Unión Europea en su salvaguarda de la competencia.