

Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades

Jesús Leal

INTRODUCCIÓN¹

Plantear que los mercados de vivienda que se presentan en una ciudad actúan sobre el proceso de segregación es más que una obviedad, es establecer que la forma como se establecen los procesos segregativos en relación con las diferencias de renta, pasa por la diferenciación de los precios de las viviendas. Se trata de una criba tan arbitraria como cualquier otra en la que se establece una relación entre los valores sociales y los precios inmobiliarios. Algo que ha llamado la atención a los sociólogos desde Halbwachs hasta nuestros días².

Se parte de la creciente relevancia social de los mercados de vivienda en las ciudades europeas marcada por un aumento generalizado de la tenencia en propiedad y por una considerable elevación de los precios, pero también por la disminución de la intervención de los estados en la producción y rehabilitación de viviendas sociales. El coste del alojamiento ha crecido proporcionalmente por encima de las rentas de los hogares, en la totalidad de los países de la Unión Europea, durante los últimos años. Por otra parte, el mercado en propiedad lleva a un incremento de la importancia en la elección de la vivienda, ya que implica el desembolso de fuertes cantidades de dinero y es el acaparador de la mayor parte de los ahorros familiares.

La importancia del mercado de vivienda en relación con la segregación residencial se debe a su carácter, a la vez descriptivo de las diferencias económicas y sociales, mensurable en términos de valor económico de la vivienda y capaz de explicar el proceso de segregación por su función de seleccionador de los diferentes grupos económicos. El

¹ Este artículo recoge una serie de resultados de una investigación financiada por la Comunidad de Madrid sobre «Espacio social y desigualdad en Madrid en relación con las ciudades capitales europeas»

² La tesis de Doctorado de Halbwachs versaba precisamente sobre la relación entre los precios de la vivienda, medidos a partir de los valores catastrales y el valor social de las áreas urbanas.

cambio en el precio de la vivienda definido por el mercado es el resultado de un proceso que resume de alguna manera el cambio en el valor social de las zonas que componen la ciudad y significa la desigualdad existente en la distribución de los hogares en términos sociales y económicos.

El supuesto de partida es que la diferencia existente en los precios de la vivienda, una vez que se les ha despojado de los efectos de la centralidad, reflejan las diferencias económicas y sociales de sus habitantes, de forma que la distancia en valor entre dos zonas equidistantes y con características similares en cuanto a su equipamiento, no es sino la expresión de la distinta valoración social de las zonas en las que se asientan esas viviendas.

La tesis que aquí se plantea es que el mercado de vivienda es precisamente uno de los principales elementos de distribución de los hogares de acuerdo con sus características sociales, sus ingresos y su patrimonio, siendo imposible comprender la segregación sin comprender la manera como actúa el mercado de vivienda en cada ciudad.

EL MERCADO DE VIVIENDA

La segregación social viene impulsada por las fuerzas del mercado a través de la producción y el uso del espacio urbano. Desde los planificadores urbanos hasta los promotores de vivienda, se actúa en la subdivisión y en la mercantilización del espacio urbano que tiende a generar procesos segregativos.

Desde la propia planificación urbana se establece con frecuencia una diferenciación de los espacios que suele prolongar las diferencias previas existentes en la ciudad. Pocos casos tan claros como las definiciones que se dan en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el año 1946, el denominado Plan Vidagor³ dividía la ciudad en tres partes acordes a sus recursos naturales y a las características de la población que habitaba en ella y establecía unas normativas diferentes para cada una de esas tres partes. El símil corporal le llevaba a atribuir a cada una de esas zonas las funciones de cabeza, vientre y pies. Naturalmente la cabeza era la parte noble de la ciudad, habitada por la burguesía y las clases medias mientras que los pies era el lugar de asentamiento de la población obrera. Uno de los aspectos de esta división era precisamente el de las diferencias en las características de los edificios: el Noroeste se caracterizaba por los edificios de piedra de granito y los verdes paisajes velazqueños, mientras que el sur se caracterizaba por los edificios de ladrillo y los paisajes secos alcarreños.

Por mercado de vivienda se entiende la institución que establece y regula la producción y el acceso a la vivienda. Debido a las diferencias en el producto vivienda y a las desigualdades de los que tratan de acceder a ella, nos encontramos en realidad con diversos mercados de vivienda, caracterizados por las formas de acceso, por la forma de la

³ El Plan Vidagor es el Plan General del Municipio de Madrid, aprobado en 1946 que normalmente es conocido por el nombre de su autor: Pedro Vidagor.

vivienda, por su uso diferencial y por las características de los demandantes.

El punto de partida es que existen diversos mercados de vivienda urbana, dependiendo de la combinación de las variables anteriormente citadas. Hay un mercado de viviendas en alquiler y otro en propiedad, claramente diferenciados. Pero también existen distinciones en cuanto a la localización, las dimensiones, las tipologías de la vivienda. Considerando a la población, también podemos establecer distintos submercados formados por demandantes de distintas características, en relación con la edad, los ingresos y el origen, principalmente.

La primera diferenciación de los mercados se establece a partir de la forma de acceso a la vivienda, según se trate de alquiler o de propiedad. Estos dos mercados tienen características espaciales diferenciadas y contenidos sociales distintos. La decreciente proporción de viviendas en alquiler en las ciudades europeas tiene efectos importantes en la valoración de las formas de tenencia de la vivienda y en el cambio de las políticas de vivienda. La mayor parte de los países europeos están cambiando hacia una mayor proporción de propietarios de sus viviendas, y se da también un cambio general en las políticas de vivienda que mantenían un mercado de viviendas en alquiler a un precio por debajo del establecido en el mercado libre para poder alojar a los hogares de rentas más bajas.

El aumento de las viviendas en propiedad es un proceso generalizado en toda Europa, aunque con intensidades diferentes, bastante pronunciado en Francia e Inglaterra, más lento en el caso de Alemania y casi inexistente en el caso de Suiza, donde la gran mayoría de las viviendas están en régimen de alquiler. El factor clave para entender los cambios que se están dando, se encuentra sobre todo en las políticas de privatización de los parques públicos de vivienda. El proceso es diferente en cada país, pero se puede afirmar que se combinan la venta del patrimonio público de vivienda, con una disminución del número de viviendas públicas que se construyen para ser alquiladas.

La situación en los países de Sur de Europa se caracteriza por una intervención pública más débil, con un parque público en alquiler más reducido que la media del resto de los países europeos o simplemente inexistente como en el caso de Grecia. En España el parque de vivienda pública en alquiler se sitúa en el 1% del total de las viviendas familiares primarias, la proporción más baja de los países europeos, después de Grecia.

La distribución diferencial de las viviendas en alquiler produce efectos notables en la distribución de la población. Los hogares de rentas más bajas no pueden acceder a la propiedad y por lo tanto se van a concentrar en aquellas zonas de la ciudad donde exista una mayor proporción de alquileres. Lo mismo va a suceder con aquellos hogares en los que existe una cierta indefinición sobre su futuro, como son los formados por jóvenes, los que dependen de parados de larga duración, los uniparentales o los formados por separados o divorciados. Finalmente, los inmigrantes de países en desarrollo como demandantes de viviendas en alquiler, se localiza en las zonas donde exista una oferta de este tipo de viviendas. Esto explica que la reciente formación de espacios segregados compuestos por inmigrantes va a localizarse en los lugares donde es mayor esa oferta de vivienda en alquiler, generalmente en las zonas centrales de las grandes ciudades, en aquellas zonas que tienen una proporción elevada de vivienda antigua, e incluso en los ensanches burgueses de las

ciudades españolas.

El hecho de que las viviendas sean públicas o privadas marca otra gran diferencia de los mercados. La intervención del estado en la vivienda influye también en el mercado privado. Está claro que ambos mercados son diferentes pero que al mismo tiempo interactúan y que las formas del mercado de viviendas privadas difiere en relación con la intensidad de la intervención pública y con la manera como esa intervención se produce. Se da un mercado público de alquiler y de venta al igual que un mercado privado que distingue estos dos tipos de tenencia. En el pasado los mercados de vivienda pública y de vivienda social (VPO) han podido actuar como reguladores, tanto de la distribución de los diversos grupos sociales en el territorio como del propio precio de las viviendas, pero las políticas de liberalización del suelo y los cambios en las políticas de viviendas de ámbito estatal y comunitario, han llevado a la decadencia de este mercado y por lo tanto a una reducción de la ya de por sí débil regulación que se daba con anterioridad. El mercado de vivienda protegida ha reducido de forma generalizada su impacto y en la actualidad, en el caso de las grandes ciudades españolas, suele estar limitado en su mayor parte a la intervención pública y a las cooperativas, debido sobre todo a la renuncia a la desaparición real del beneficio de promoción que se ha hecho difícil por el diferencial entre los precios máximos establecidos para estas viviendas y los costes del suelo.

Los mercados de vivienda nueva y de vivienda usada también se diferencian. Aunque en ocasiones se aproximan entre ellos, especialmente cuando se trata de viviendas construidas en las zonas centrales de las ciudades, hasta el punto de que más bien podríamos establecer una diferencia entre un mercado de vivienda urbana y un mercado suburbano, ambos diferenciados por su centralidad y por el acceso a bienes y servicios urbanos que su localización facilita. Con frecuencia las ayudas públicas a los hogares para acceder a una vivienda se concretan casi exclusivamente en la adquisición de una nueva vivienda, como es el caso español, lo que supone que dentro del mercado de vivienda recién construida, tengamos que distinguir entre las viviendas libres y las viviendas protegidas con algún tipo de ayuda pública. Ambos mercados son distinguibles en muchos aspectos ya que los efectos en términos de localización de las viviendas y de características sociales de las personas que las ocupan son distintos.

SEGREGACIÓN

Tal como plantea L. Wirth (1938) la heterogeneidad es un atributo esencial de las ciudades, junto con la densidad y el tamaño, estas tres variables constituyen los elementos que van a configurar la forma de vida urbana. La heterogeneidad urbana tiene muchas expresiones, la ciudad suele ser un conglomerado de razas y de culturas distintas, pero también es una acumulación de grupos diferentes en términos de riqueza, de clases sociales e incluso en términos de integración y de exclusión social. Cuando la desigualdad social se combina con la heterogeneidad en el espacio urbano, se genera la segregación. El fenómeno de la segregación es casi consustancial con el modo de vida urbano.

El concepto de segregación está cargado de ambigüedad. Mackenzie (1925) de la

Escuela de Chicago la califica como un proceso ecológico, lo quiere decir que es algo espontáneo, y se trata de la tendencia que existe bajo determinadas circunstancias a la localización concentrada de individuos de atributos similares y su separación del resto de los individuos que constituyen la ciudad⁴. La integración no es lo opuesto a la segregación, hay grupos segregados bien integrados en la sociedad urbana. Si la segregación es sobre todo un concepto espacial, la integración es un concepto social no espacial, esta es una primera razón de la ambigüedad del concepto de segregación, se trata de un proceso espacial con diferentes escalas y con distintas expresiones.

La segregación es un proceso selectivo cuyos efectos lleva al alejamiento de los distintos grupos sociales. Pero también es un proceso defensivo, que aparece en cada grupo social, aunque de forma predominante en los grupos minoritarios o en los situados en los extremos de la estratificación social. La clase social más elevada puede escoger la fijación de su residencia en áreas selectivas donde la gente que atraviesa sus bordes y que no pertenece a su misma clase es controlada, en una acción claramente defensiva. Pero en el extremo opuesto, la clase trabajadora o los grupos excluidos desde el punto de vista racial, económico o cultural buscan vivir juntos como una forma de combatir la adversidad y beneficiarse de la solidaridad vecinal, es otra forma de actitud defensiva que con frecuencia también se expresa en términos de control de aquellos que invaden su territorio.

La segregación social que se da en las ciudades puede ser considerada como una expresión alternativa y especializada de la estructura social urbana, y puede medirse con algunos indicadores o variables y comparar sus resultados en diferentes ciudades, de esa manera podemos sacar importantes consecuencias sobre la existencia de los niveles o valores de segregación de acuerdo con las características de las ciudades que se comparan. Pero esta comparación tiene sus límites, si cada ciudad crea su propio espacio, como propone Lefebvre (1991), al comparar las ciudades debemos considerar todas las circunstancias que han intervenido en la creación de ese espacio, para poder sacar conclusiones válidas.

Es importante tener en cuenta que la segregación no puede considerarse únicamente como un proceso natural, tal como se planteaba en la escuela de Chicago. La intervención pública a partir de la planificación primero y de la política de vivienda después, afecta de forma muy directa a los procesos segregativos. Es una forma de combatir un síntoma de la desigualdad similar al que se da en el Estado de Bienestar con las ayudas directas o indirectas a los grupos más desfavorecidos económicamente. La segregación existente en una ciudad incluye también esas actuaciones.

El proceso de segregación en las áreas urbanas puede tener diferentes expresiones. La expresión más tratada y estudiada es la relativa a la segregación residencial es decir al resultado del diferente comportamiento residencial de los distintos grupos sociales de ciudadanos. Pero también podemos considerar la segregación en otras manifestaciones,

⁴ Para una descripción reciente del concepto de segregación se puede consultar el capítulo de Jacques Brun (1994) sobre la noción de segregación y su uso en la geografía urbana.

como en los medios de transporte, con la diferente utilización de dichos medios o simplemente con la separación de clases en el interior de ellos, o en los servicios públicos como en la enseñanza o la sanidad. De manera más o menos explícita la segregación se manifiesta en los lugares de ocio y de diversión, mediados frecuentemente por los precios de acceso, pero también por un control más o menos explícito a través de otros medios.

El proceso de segregación es considerado con cierta frecuencia, en la política urbana, como un proceso negativo, esa consideración tiene que ver en la asunción de que la segregación es una imagen de la desigualdad, pero también se plantea como una manifestación negativa por las consecuencias que se le atribuyen. La existencia de barrios en los que abundan las situaciones de exclusión, pobreza y marginación, se consideran inadecuados para la integración social y auténticos focos de producción de conflictos. Por eso no es raro combatir políticamente el síntoma de la segregación sin atacar las causas que la originan. O simplemente actuar sobre la localización residencial como forma de solucionar problemas que tienen otro origen distinto. Esto se manifiesta sobre todo en los programas de realojamiento o en los programas de rehabilitación urbana. Pero no resulta inusual llevar a cabo programas antisegregativos o de integración como forma de control social de ciertas minorías socialmente desviadas.

La lucha contra la segregación se convierte, en algunos países, en uno de los principales objetivos de la política urbana, lo que se manifiesta sobre todo en la política de vivienda y en el planeamiento urbano, esto puede llegar a concretarse en la inversión pública en programas especiales, como el programa francés de «la Politique de la Ville» en el que se combate la exclusión a partir de concentrar la intervención pública en las zonas más deterioradas, definidas de forma política.

La mayor parte de las investigaciones sobre la segregación muestran el proceso de cambio social que experimentan las áreas urbanas. Esto se hace a partir del análisis los procesos históricos de asentamiento de los grupos segregados como son por ejemplo, los grupos de menores recursos, las minorías étnicas o los grupos de inmigrantes. Pero también puede haber un acercamiento a los procesos de segregación a partir del conocimiento de los cambios en los asentamientos de las clases superiores, como sucede en los procesos de «gentrification» en los espacios centrales de las ciudades.

MERCADO DE VIVIENDA Y SEGREGACIÓN SOCIAL.

Las ciudades pueden considerarse como un lugar de asentamiento de grupos sociales, con una distribución espacial diferenciada que expresa las propias desigualdades sociales existentes. Pero el espacio no es un marco donde se desarrolla la acción social, sino que más bien debe ser considerado como el medio de estructuración de nuestras percepciones, y en este caso, de nuestras percepciones sociales. La imagen de la desigualdad social está ligada a la imagen espacial, tal como D. Harvey (1973) propone, o a las características espaciales en términos de relación como G. Simmel (1908) establece. Los análisis espaciales tienen una autonomía por sí mismos, pudiéndose definir el contenido social por los atributos espaciales. Esto supone que la segregación

social en una ciudad determinada, es por sí misma una visión de la estructura social, incluso si no establecemos ninguna otra referencia.

F. Arias (2000) en su análisis sobre los barrios en España parte de 11 tipos de formas urbanas, definidas por la estructura urbana y por las tipologías de la vivienda construida. Los grupos sociales desfavorecidos se concentran en solo 4 de estos tipos de espacio urbano. Esto viene a mostrar de nuevo que existe una distinción espacial en la definición de los grupos sociales que ya fue propuesta en su momento por Rex y Moore (1967) con la definición del concepto de «housing classes» (lo que podíamos traducir por clases sociales definidas por la vivienda en la que habitan). La cuestión sería que más allá de las diferencias locacionales existe también una diferencia tipológica que explica en parte la composición social de ciertas zonas. En este sentido resulta evidente para los planificadores que al mantener estas tipologías se está impulsando el mantenimiento del tipo de población que habita en esa zona. El mantenimiento de la tipología residencial de zonas madrileñas como el Puente de Vallecas o como Tetuán, ha supuesto el mantenimiento de su población ante las presiones de invasión de otros grupos sociales que querían beneficiarse de la centralidad de estas dos zonas. Esto explica la distinción social con los espacios circundantes, morfológicamente diferenciados.

En Madrid el contenido del mercado de vivienda se correlaciona en distintos aspectos con la estructura social de la ciudad, diferenciando entre los espacios centrales y los periféricos. Las áreas urbanas de clase social elevada están compuestas por viviendas de gran tamaño con una atribución mayor de espacio residencial por persona y también con una mejor calidad de los componentes de esa vivienda. El tamaño medio de la vivienda en la periferia Noroeste del Área Metropolitana de Madrid es de 125 metros cuadrados, mientras que en la periferia popular del Sur del Área Metropolitana el tamaño medio es de 74 metros cuadrados: El Noroeste tiene una proporción de viviendas unifamiliares que supera el 50%, se trata sobre todo de viviendas adosadas, aunque también existe una elevada proporción de viviendas individuales aisladas. En la periferia sur las viviendas unifamiliares, adosadas o independientes, representan el 12% del total del parque de viviendas de la zona. Esta diferencia en tipologías se manifiesta también en unos precios de suelo y vivienda más altos en el Noroeste que en el Sur y el Este, lo que hay que tener en cuenta a la hora de la valoración social de las áreas urbanas.

Sin embargo donde la diferencia se hace más evidente es en el centro de la ciudad. En los espacios centrales podemos establecer una división entre las áreas tradicionalmente burguesas que tienen los incrementos más elevados en el precio, durante los últimos años, y las áreas deprimidas como es el caso de Lavapiés o Tetuán, en el municipio de Madrid, donde se concentran una significativa proporción de inmigrantes, sobre todo de inmigrantes del Norte de África. Este proceso ha venido acompañado de una congelación de los precios de las viviendas en esa zona durante los últimos años. La proximidad entre esas dos zonas presta más relevancia a los procesos de cambio experimentado y a la formación de un área deprimida en la que abundan los conflictos sociales.

Paralelamente se experimenta un rechazo ante la pretensión de construir viviendas sociales para personas socialmente excluidas en algunas zonas con elevado valor social, debido sobre todo a los efectos que la venida de esos vecinos podría tener en los precios

de las viviendas de la zona, provocando su descenso o su estancamiento. Resulta especialmente significativo que en el municipio del Área Metropolitana Madrileña con una renta media más elevada, no se hayan construido viviendas de Protección Oficial en la década precedente.

EL ESPACIO SOCIAL DE LA CIUDAD

Unos de los resultados constatados en la investigación realizada viene a mostrar que la concentración de grupos sociales en el espacio viene liderada por los grupos de renta alta y por las clases superiores. En los casos de Madrid (Leal 1999) y de París (Preteceille 2001) esto aparece claramente, de forma que el principal cambio en la distribución de los grupos sociales en el espacio urbano proviene de la expansión de las áreas con un valor social más elevado, en las que se concentran los individuos situados en lo más alto de la escala social: empresarios, técnicos y profesionales. Esto aparece más claramente en las zonas de la periferia urbana, debido a que en ellas los cambios suelen ser más rápidos, pero también lo encontramos en algunas zonas centrales en las que el proceso de «gentrification» supone un aumento de su valor social propiciado por el asentamiento de hogares, generalmente de una dimensión pequeña, con un nivel socioeconómico y una renta elevada.

Los barrios de alto valor social influyen los alrededores y producen en los últimos años procesos de crecimiento de ese valor social en ellos. Sin embargo el proceso contrario no se detecta, al menos durante los periodos analizados de forma que no está claro que los barrios con un menor valor social hayan inducido procesos de descenso de ese valor en la áreas circundantes.

En realidad se trata de la existencia de un gradiente o abanico en términos de oportunidades de elección del lugar residencial, con una capacidad mayor de elección por parte de las clases más elevadas y la carencia de elección por parte de los que están más abajo en la escala social. La gente con menores ingresos económicos no tiene elección en el mercado de vivienda, por lo tanto no puede comprar una casa, solo alquilarla, y esto lo hará en el lugar donde están localizadas estas viviendas y los precios sean asequibles para sus economías.

Eso supone que el aumento de los hogares de inmigrantes de países en desarrollo que se han asentado en las grandes ciudades españolas, pero sobre todo en el caso de Madrid y de Barcelona, se ha concentrado especialmente en las zonas con oferta de viviendas en alquiler, saturando primero las viviendas en malas condiciones de los espacios centrales para luego pasar a las viviendas en zonas de gran valor social como es el Ensanche del barrio de Salamanca y Argüelles, ocupando viviendas de gran tamaño con varias familias. Lo que supone un incremento en el periodo 91-01 de los hogares plurifamiliares, que hasta ahora habían tenido un proceso descendente, y con ello el crecimiento de las situaciones de hacinamiento residencial que supone un retroceso en la realización del derecho a la vivienda

MOVILIDAD Y SEGREGACIÓN

La escasez de la vivienda en alquiler empieza a manifestarse de forma más evidente cuando los técnicos y profesionales inmigrantes profesionales de origen nacional o internacional que se desplazan por motivo de trabajo empiezan a experimentar serias dificultades para poder alquilar una vivienda, práctica habitual cuando los asentamientos se consideran transitorios.

Una cierta proporción de hogares no puede mudarse porque no pueden pagar el coste del cambio de casa, esto sucede sobre todo en los barrios de vivienda pública que actualmente son en su mayoría barrios en los que la gente habita en viviendas de su propiedad, estos barrios suelen presentar una serie de características sociales similares (hogares envejecidos, de clase trabajadora, con una elevada proporción de pensionistas y viudas y pocos hogares formados por jóvenes) Esa es la razón por la que encontramos hogares viviendo en malas condiciones, debido a las características de las viviendas o a la degradación del medio en el que están ubicadas (viviendas cerca de autopistas, o en lugares con mucho ruido o con un elevado grado de contaminación atmosférica).

La segregación social puede ser un proceso voluntario para las clases medias y altas pero un proceso residual, frecuentemente no deseado para la clase trabajadora, como efecto de su escasa capacidad de elección residencial, acorde con su posición social. Pero en esta distribución se da una cierta tendencia a la agrupación de los individuos con características similares. Los grupos sociales con rentas bajas y los hogares formados por personas socialmente excluidos, son de alguna manera prisioneros de su lugar de residencia porque no existe otra elección para ellos, aunque en esa prisión exista se benefician de una solidaridad vecinal derivada precisamente de su homogeneidad. En consecuencia la movilidad residencial decrece con la renta y con la clase social, tal como describe J. A. Modenes (1998) para Barcelona.

El problema actual es que la creciente proporción de trabajadores en situación precaria junto con el proceso de aumento de los salarios bajos y la disminución de la intervención pública en la producción de viviendas sociales, desarrolla la segregación y fomenta la formación de zonas degradadas como plantea Lipietz (1998), situando fuera del mercado de vivienda a un grupo creciente de hogares.

Es de considerar que las estrategias diferenciales de los hogares de los inmigrantes llevan a comportamientos residenciales diferenciados y a la agrupación de los mismos según su origen en diversas áreas de la ciudad. Ya resulta clásica la concentración de los chinos en ciertos barrios, tanto de las ciudades americanas como de las europeas, hasta el punto de que pasado el tiempo, estos barrios adquieren un carácter típico que llega a hacerlos atractivos, por lo que supone un viaje real a otra cultura diferente en un trayecto muy reducido, este sería el caso de los «China Town» de San Francisco o de los «Little Italy» de Chicago.

En las ciudades españolas es de constatar las diferencias entre los barrios de mayoría gitana, o los que tienen una mayor concentración de magrebíes o de inmigrantes de la Europa del Este. Los patrones concretos difieren pero los procesos son muy similares. El

resultado es la formación de un mosaico social y étnico en la ciudad, con endogamias características que pueden ser la base de constitución de guetos sociales relativamente cerrados.

«GENTRIFICATION»

El cambio producido en las áreas centrales de algunas grandes ciudades viene impulsado por la «gentrification», es decir por la concentración de efectivos de la clases media y alta en áreas que estaban previamente ocupadas por la clase trabajadora o por clases populares. Este proceso ha sido debido a la revalorización de los beneficios de la centralidad para las clases superiores, frecuentemente viene motivado por los efectos de la inversión pública en la mejora de las condiciones urbanísticas o en las restricciones de tráfico o en otro tipo de inversiones, o simplemente a los cambios en la composición y las estrategias de los hogares. Este proceso tiene diferentes expresiones, puede ser el resultado de la transformación de las viejas áreas industriales de las zonas centrales en asentamientos residenciales como en la Villa Olímpica de Barcelona o en la zona de Méndez Álvaro de Madrid. Pero puede ser también el resultado de un lento proceso de cambio por la demolición o la renovación de los viejos barrios en las áreas centrales (Arganzuela en Madrid).

El proceso de «gentrification» ha tenido un impacto menor en Europa que en Estados Unidos porque el valor social de vivir en la zona central de las ciudades con un elevado valor histórico y arquitectónico ha atraído siempre a los hogares europeos de renta alta. Pero en las ciudades del sur de Europa esos procesos han sido aún mas escasos porque las clases medias y altas nunca abandonaron las zonas centrales de la ciudad. En España este proceso se ha limitado a algunas áreas que rodean las zonas tradicionalmente burguesas de los ensanches o de las zonas centrales de las ciudades. Sin embargo durante los últimos años en ciudades como Madrid, disminuyen las diferencias de precio de las viviendas entre estas zonas burguesas y las zonas ricas de la periferia, debido a que el crecimiento de los precios de las áreas centrales no es tan elevado como el experimentado en algunas periferias, excepto en los barrios sometidos a procesos de «gentrification» que son los que tienen la proporción de crecimiento de precios más elevada.

El mercado de vivienda juega un papel importante en estos procesos, porque los elevados precios de algunos bienes en una economía de mercado son la forma de seleccionar la demanda (esto es claro en el mercado del arte, pero también se manifiesta en los mercados inmobiliarios). La velocidad y la extensión de estos procesos depende de las políticas de vivienda. Cuanto menor es el control público del mercado inmobiliario y más se reduce el parque de vivienda pública en estas áreas, más aumenta la velocidad de estos procesos. Si analizamos los precios de las viviendas en estas áreas, nos encontramos que el crecimiento de los precios preceden a los cambios sociales que se dan en ellas.

En España, el proceso se produce sobre todo en las periferias urbanas. El crecimiento de las clases medias como efecto de la globalización económica⁵ ha producido una mayor demanda de nuevos espacios residenciales para esta clase formada por técnicos y

profesionales que buscan un espacio diferenciado acorde con sus valores sociales y residenciales, distinguidos de los de la vieja clase media y burguesa. Estos nuevos valores se caracterizan por una creciente consideración de la individualidad, y de la proximidad de la naturaleza, a lo que se adapta mejor un medio de viviendas unifamiliares periféricas que los pisos tradicionales del centro urbano. Esto viene impulsado también por la inclusión de actividades laborales en la propia vivienda y por la expansión del tiempo de ocio en la misma.

Esta valorización de la periferia urbana y el consiguiente desarrollo de asentamientos de baja densidad de viviendas unifamiliares, es una experiencia nueva para las ciudades españolas y se desarrolla con frecuencia en áreas bien equipadas y con unas buenas condiciones ambientales y paisajísticas. Es el caso del Noroeste de Madrid o del Oeste de Barcelona. De alguna manera se puede decir que este proceso es uno de los efectos urbanísticos de la globalización de la economía, con el incremento de tamaño de las clases medias y la disminución de las clases trabajadoras, con una influencia del aumento del tiempo de trabajo en el propio domicilio y con un exaltación de la individualidad. En ocasiones este crecimiento viene acompañado de una descentralización de las actividades, formando lo que Garreau (1991) denomina las ciudades borde (*edge city*). Esto viene especialmente auspiciado por la revolución del sistema de comunicaciones electrónicas. Un buen ejemplo de ello es el asentamiento en la periferia de la sede del Banco Santander en Madrid, en una localización de elevado valor social (Boadilla del Monte) y en un entorno de viviendas unifamiliares y de baja densidad, con una buena dotación en comercio y equipamientos.

Esta innovación residencial no tiene una contrapartida en las clases trabajadoras, para las que los modelos siguen siendo similares, debido a la escasa capacidad de elección y al carácter más difuso de los valores de los trabajadores de servicios que ocupan el vacío dejado por la clase obrera industrial tradicional que solía habitar en la proximidad de su trabajo. La heterogeneidad de las ocupaciones de estos trabajadores, la precariedad de sus contratos de trabajo, especialmente en el caso de los jóvenes y la frecuente distancia a un trabajo centralizado, les hace muy dependientes de la continuidad de un modelo residencial tradicional, a partir de bloques de vivienda, generalmente de carácter periférico, no siempre bien comunicados y con una notable distancia de los centros de trabajo habituales.

Aunque existe un proceso de diversificación en las áreas tradicionalmente de clase obrera, debido a dos hechos fundamentales, el primero de ellos es el de una elevada movilidad social intergeneracional a lo largo de los años ochenta y noventa. No pocos hijos de trabajadores, a partir de la adquisición de una formación que le fue negada a sus padres, logran ascender socialmente, ocupando empleos de profesionales asalariados.

⁵ Durante el periodo 81-96 se da un elevado crecimiento de las categorías socioeconómicas de «técnicos y profesionales por cuenta propia y cuenta ajena», mientras que en el mismo periodo se da un notable descenso de obreros cualificados y sin cualificar. También aumentan los trabajadores de los servicios. Esto supone de hecho un incremento de las clases medias y un descenso de la clase trabajadora tradicional.

Pero a diferencia de lo que sucede en otros países, las prácticas residenciales del Sur de Europa priman la elección de la residencia de los nuevos hogares próxima al lugar que habitan los padres. El resultado es un desarrollo de una tipología típica de clase media, como es la de las viviendas adosadas, pero en los entornos de los barrios obreros tradicionales. El paisaje resultante es tan diverso como la composición social de estas zonas en las que el hábitat de pequeños chalets adosados, ocupados por los jóvenes hogares se yuxtapone al de los pisos de vivienda social habitados por sus padres. De nuevo nos encontramos un proceso de diversificación social como el que se dio entre los años sesenta y setenta en la periferia de Madrid, pero localizado en zonas más alejadas y con unas tipologías residenciales diferentes. En las zonas intermedias, en las que no se puede dar este proceso por falta de espacio adecuado, es donde se ubican los grupos más desfavorecidos.

LAS ESTRATEGIAS RESIDENCIALES DE LOS HOGARES

Para comprender los cambios que se dan en el mercado de vivienda en relación con la clase social es importante conocer las prácticas residenciales de los hogares en términos de decisión locacional. Estas prácticas residenciales son distintas según las diferentes edades de los hogares y según la clase social.

El primer criterio de búsqueda de una nueva vivienda por parte de los hogares recién formados, en España, es la proximidad de la familia y los amigos, por encima de la imagen social de la zona o de la proximidad al lugar de trabajo o de los equipamientos⁶. Esta estrategia de los nuevos hogares o de los hogares jóvenes puede explicarse por la existencia de un débil estado de bienestar.

Como Esping Andersen (2001) argumenta, en los países del sur de Europa los beneficios del Estado de bienestar se concentran especialmente en las personas mayores y en las de mediana edad por el incremento de las pensiones y por los subsidios de desempleo. Los jóvenes y los niños serían los perdedores en comparación con los otros grupos de edad. Esto explica que algunos servicios públicos como el de las guarderías sean escasos lo mismo que las ayudas a la primera adquisición de la vivienda. La consecuencia es que la solidaridad familiar es un recurso más frecuente y que se aplica precisamente para resolver los problemas de los jóvenes y de los niños con más intensidad que en otros países, siguiendo un modelo familialista de Estado de Bienestar descrito por P. Abrahanson (1995)

Pero se da también otra diferencia en estos países del sur, y especialmente en las grandes ciudades, en comparación con las otras ciudades europeas, se trata de la gran diferencia en las tasas de actividad de las mujeres jóvenes en relación con las mujeres de mediana edad. La baja actividad de las abuelas les permite hacerse cargo de los nietos, cuando la madre trabaja para conseguir unos ingresos que permitan pagar la hipoteca de la casa recién adquirida. En este sentido se puede decir que las tasas de actividad de las mujeres jóvenes españolas no se diferencian gran cosa de las de los otros países europeos. La proximidad residencial a los padres de uno de los miembros del hogar es sin duda una

manera de conseguir de manera más fácil la ayuda familiar, no solamente en el cuidado de los hijos cuando no tiene colegio, sino también en otros aspectos, como el de resolver los pequeños problemas que surgen cuando los dos miembros de la pareja trabajan fuera de casa durante toda la jornada.

La práctica de buscar la nueva vivienda cerca de los padres es obviamente más extendida entre la clase trabajadora que entre la clase media. Se pueden aducir tres razones que explican esta diferencia. La primera se debe a que la tasa de actividad de las mujeres de mediana edad de la clase media es superior a la de la clase trabajadora, por lo tanto tendrán más dificultad para ocuparse de sus hijos o nietos. La segunda es la existencia de mayores recursos entre la clase media que puede pagar servicios privados como una guardería privada o una persona que cuide de los niños. La tercera es el hecho de que la solidaridad de la clase media se hace con más frecuencia a partir de aportaciones de dinero que a través de una ayuda directa. La consecuencia es que para la clase media esta práctica de búsqueda de la vivienda cerca de los padres no está tan desarrollada, y la capacidad real de elección del lugar de residencia tiene menos imposiciones y es más libre. Esta mayor independencia de los jóvenes de la clase media en la elección de la localización de su vivienda, explica la velocidad del desarrollo en la periferia extrema de barrios de clase media, con la consiguiente formación de un procesos de suburbanización.

La consecuencia es que esta práctica de localización residencial de los nuevos hogares compuestos por los hijos de los trabajadores ha hecho cambiar la composición social de los barrios obreros periféricos. La razón de este cambio puede encontrarse en la movilidad social intergeneracional experimentada a lo largo de los últimos años, debida a un aumento del nivel de formación y a la reestructuración del mercado de trabajo. Los nuevos profesionales o los trabajadores de los servicios, hijos de los trabajadores industriales, buscan su primera residencia cerca de la casa de los padres y contribuyen a una mezcla social de los barrios en los que fijan su residencia, lo que contrasta con el proceso de segregación inducido por el sistema de producción de vivienda.

Pero la falta de un capital previo y el aumento de los precios de la vivienda durante la segunda mitad de los años noventa, influencia también este proceso. Los hijos de los trabajadores manuales no pueden beneficiarse, por regla general de la herencia anticipada que supone la ayuda a la adquisición de la nueva vivienda por parte de la familia, al contrario de lo que sucede con los hijos de la clase media.

Este proceso puede explicar el contradictorio resultado de unas áreas urbanas con una composición social más mezclada y el declive de la segregación en términos de posición social, pero al mismo tiempo un aumento de la diferencia en términos de valor residencial tal como se ha constatado para el caso de Madrid.

Esto tiene una especial importancia cuando el coste medio de una vivienda en Madrid

⁶ En la encuesta de Demanda de Vivienda de la Comunidad de Madrid de 1997 aparece que el principal motivo de localización residencial de los hogares recién formados es precisamente la proximidad de los padres y amigos, frente a la proximidad del trabajo, el valor social de la zona o el precio de la vivienda.

en el 2000, implica un esfuerzo que supone una atribución de la mitad de los ingresos del hogar durante veinte años, el precio medio de una vivienda en el Área Metropolitana de Madrid es de siete veces los ingresos medios de un hogar madrileño. Está claro que la posibilidad de conseguir una ayuda proveniente de los padres para pagar este coste puede ser económicamente más discriminatorio que una pequeña diferencia en salarios durante los primeros años de la vida de hogar.

Desde esta perspectiva, la segregación residencial está creciendo en relevancia por la generalización de la tenencia en propiedad y por el aumento de la proporción del coste en relación con el ingreso. El concepto de «housing classes» es ahora incluso más relevante que a mediados de los sesenta cuando Rex y Moore (1967) lo propusieron, pero necesita adaptarse a las tipologías de vivienda y a la forma de acceso que se presenta en cada país. No cabe duda que en una sociedad en la que los contratos de trabajo son más precarios y temporales, el patrimonio juega un papel importante de cara a una elevación del riesgo de encontrarse sin trabajo, en este sentido la disposición de un patrimonio se hace más acuciante y la vivienda juega un papel importante en este sentido, pero también en el riesgo de perderla ante la discontinuidad de los ingresos producida por una situación de desempleo.

CONSECUENCIAS DEL NUEVO SISTEMA PRODUCTIVO DE VIVIENDAS

Este proceso segregacional puede ser particularmente relevante en las ciudades españolas, debido al sistema de producción de viviendas.

En países con una intervención pública sobre la vivienda más reducida, existe una incidencia menor de barrios con una composición social diferenciada que en los países en los que hay una mayor proporción de intervención pública. Las ciudades españolas se caracterizan por una división social del espacio muy contundente, en relación con las grandes ciudades europeas, resultado de una carencia de interés por los procesos segregativos y de una elevada desigualdad social y económica. Hasta el punto de que en las grandes ciudades la división del espacio es tan contundente que aparecen fronteras reales que dividen la ciudad en dos partes completamente diferenciadas por su composición social. Así en el caso de Madrid, podemos trazar una línea hipotética que divide la ciudad en dos separando dos espacios sociales bien diferenciados en la composición social de sus habitantes, en los precios y en las tipologías de las viviendas en ellos edificadas.

Pero este proceso no es determinístico, los cambios en el crecimiento urbano puede llevar a múltiples excepciones en esta afirmación general. De hecho algunos de las áreas más heterogéneas de Madrid están construidas por empresas privadas, pero este cambio es más debido a la intensidad de un crecimiento urbano que supone el que áreas periféricas se convierten rápidamente en zonas centrales que a otra razón. La mejora del transporte y de los equipamientos o las mejoras en el comercio, puede también influenciar el valor y la «gentrification» de estas áreas de la periferia urbana.

En España, debido a las leyes del suelo y la política urbana, se da una concentración de la actividad constructiva en las empresas promotoras privadas y especialmente en las grandes promotoras que han sistematizado los diseños y producido áreas urbanas con una gran homogeneidad de sus formas externas. Como consecuencia de esas características de la promoción, podemos encontrar una relación estrecha entre esa homogeneidad en las formas y la homogeneidad social de las personas que las habitan. Esta correspondencia es elevada y a veces el cambio de las formas en espacios cercanos construidos por el mismo promotor supone un cambio en su contenido social. Esto sucede en algunas áreas en las que los promotores privados poseían grandes extensiones de terreno y comenzaron construyendo barrios de clase trabajadora con un proceso continuo de mejora de la imagen del barrio, hasta terminar siendo atractivos para las clases medias que fueron a ocupar las últimas viviendas producidas. En el caso de Madrid esto ha sido especialmente intenso debido a la existencia de propiedades muy extensas de suelo en la periferia de la ciudad (Barrios del Pilar, Moratalaz, Aluche etc..). Estos barrios que recibieron el calificativo social de Populares (Castells 1981) por la mezcla de clases que en ellos se da, pueden inducir a engaño. Los diferentes grupos sociales están juntos en el espacio del barrio pero no revueltos, sino claramente separados en función de las diferentes fases y promociones que se han ido sucediendo. Es una auténtico fractal del conjunto de la ciudad, lo que supone un comportamiento específico de los movimientos sociales que en ellos se daban y un proceso de cambio en los valores que sigue la pauta de un filtrado hacia arriba, con la elevación muy lenta pero progresiva del valor social de sus fases más obreras. La inmigración afecta escasamente a estos barrios porque se trata de viviendas libres en propiedad, lo que dificulta el asentamiento de inquilinos en zonas de escasa movilidad residencial y de baja proporción de alquileres.

SEGREGACIÓN EN MADRID

Los cambios en los precios de la vivienda en el Área Metropolitana de Madrid se correlacionan con los cambios en la distribución de las categorías sociales en el espacio urbano⁷. Las elevadas tasas de crecimiento de los precios expresan dos procesos. El primero en la periferia más lejana corresponde a una creciente demanda de vivienda que pasa de rural a urbana. Pero en la mayor parte de las áreas los crecimientos más elevados de los precios corresponden a un aumento de la demanda de la clase media y a un cambio en la composición social con un proceso de «gentrification» en las áreas centrales y las áreas consolidadas de la periferia Norte de Madrid y de la Norte y Noroeste del Área Metropolitana que refuerzan su carácter de áreas de clase media.

El proceso de variación relativa de los precios de la vivienda en un área metropolitana puede ser complejo, pero la investigación realizada prueba empíricamente que los precios de la vivienda por metro cuadrado crecen en una proporción más elevada en las áreas con un nivel socioeconómico más alto que en las áreas con menor valor social. Lo que es importante es que en Madrid, en el periodo 1991-2000 la desigualdad en el valor de la vivienda se ha incrementado. Esto supone en cualquier caso un efecto poco considerado

en los análisis clásicos que establecen los efectos de la segregación, se trata de un aumento en las desigualdades patrimoniales de los habitantes, generado a partir del cambio en los valores de la vivienda. Este aumento de las desigualdades en la distribución del patrimonio, lleva a consecuencias importantes, ya que la supuesta igualdad de oportunidades en el acceso a una formación e incluso una cierta convergencia en la distribución de la renta durante el periodo 1981-96, quedaría neutralizada por esta divergencia. El patrimonio cobra un valor relevante en una sociedad insegura, donde el empleo es inestable y donde el aumento de los servicios privados requiere la disposición de un patrimonio que avale o que garantice el acceso a ciertos bienes, como la propia vivienda o como ciertos servicios especialmente costosos.

CONCLUSIÓN

Existe una relación estrecha entre los mercados residenciales y los procesos segregativos urbanos, tal como demuestran las investigaciones realizadas sobre el caso de Madrid, en las que se manifiesta que los procesos de desigualdad urbana vienen producidos inicialmente por la forma de producción de las viviendas y luego se transforman a partir de los cambios que se experimentan en los mercados de vivienda.

La escasez de vivienda pública y la escasa conciencia de los efectos a largo plazo de los procesos segregativos lleva a que las ciudades españolas, y en concreto Madrid tenga índices de segregación muy elevados, situados entre los más altos de las grandes ciudades europeas.

El aumento de las diferencias en el precio de las viviendas en una sociedad en la que los hogares son mayoritariamente propietarios de sus viviendas supone de hecho un aumento de las desigualdades. Esto se manifiesta en el caso de Madrid por un incremento más elevado de los precios de las viviendas en las zonas de mayor valor social.

Este hecho supone una visión alternativa de los procesos de segregación, considerados sobre todo a partir del reparto de los grupos sociales en el territorio y vienen a plantear un cambio notable con las tendencias precedentes en las que se constataba, para el caso de Madrid una disminución de la segregación social expresada por la distribución local de las categorías socioeconómicas y por la distribución de la renta.

La consecuencia es que los mercados de vivienda juegan un papel muy importante en la formación de las desigualdades urbanas. La comprensión de cómo actúan supone el conocimiento del funcionamiento de los diferentes submercados así como de las prácticas residenciales de los hogares que tienen características diferenciales en España y en los países del sur de Europa, en relación con el resto de países europeos.

REFERENCIAS

⁷ Durante el periodo 91-2000 se da una correlación positiva entre la proporción de crecimiento de los precios de las viviendas en €/m² y el valor social de las zonas.

- ABRAHAMSON, P. (1995) «Regímenes europeos del bienestar y políticas sociales». en SARASA, S. Y MORENO, L. *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Madrid
- ARIAS, F. (2000) *La desigualdad urbana en España*. Centro de Publicaciones. Ministerio de Fomento. Madrid.
- BRUN, J. y REHIN, C. (1994) *La ségrégation dans la ville*. L'Harmattan. Paris.
- CASTELLS, M. (1981) *Crisis urbana y cambio social*. Siglo XXI. Madrid
- ESPING ANDERSEN G. (2001) Conferencia en las jornadas sobre Desigualdad. Argentina. Enero 2001.
- ESPING ANDERSEN, Gosta. (1996) «Welfare States without work: the Impasse of Labour Shedding and Familialism in Continental European Social Policy» in ESPING ANDERSEN, Gosta, *Welfare States in transition*. Sage. Londres.
- GARREAU, J. (1991) *Edge city: Life on the frontier*. Doubleday. Nueva York.
- HARVEY, D. (1973) *Social Justice and the city*. Arnold. Londres
- LEAL, J. (1999) «Crecimiento económico, empleo y desigualdad social en Madrid» *Papeles de Economía*, Numero 18. Páginas 116-128
- LEFEBVRE, H. (1991) *The production of space*. Blackwell. Oxford.
- LEONTIDOU, L. (1996) «Alternative to modernism in Southern urban theory: exploring in-between spaces» *International Journal of Urban and Regional Research* XX 180-197. Oxford.
- LIPIETZ, A. (1998). «Rethinking social housing in the hour-glass society» in Mandipour, A; Cars, G. and Allen, J. *Social exclusion in European Cities*. Jessica Kingsley Publishers. Londres.
- MACKENZIE, R. (1925) «The Ecological Approach to the Study of the Human Community» en PARK, R. y BURGESS, E. *The city*. University of Chicago Press. Chicago.
- MODENES CABRERIZO, J.A. (1998) «Flujos espaciales e itinerarios biográficos: La movilidad residencial en el área de Barcelona». Tesis Doctoral. Universidad Autónoma de Barcelona.
- PRETECEILLE, E. (2001) *Transformations de la ségrégation social*. Cultures et Sociétés Urbaines. IRESCO. Paris
- REX, J. y MOORE, R. (1967) *Race, Community and Conflict*. Oxford University Press. Oxford.
- SIMMEL, G. (1908) *Soziologie: Untersuchungen über die Formen der Vergesellschaftung*. Traducción española: (1927) *Sociología: Estudios sobre las formas de socialización*. Revista de Occidente. Madrid
- WILLMOTT, P. y YOUNG, M. (1960) *Family and class in a London suburb*. Routedge. Londres.
- WIRTH, L. (1938) «Urbanism as a way of life» *American Journal of Sociology* XLIV pgs. 1-24.