

# MORFOLOGÍA, DETERIORO URBANO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID

## MORPHOLOGY, URBAN DETERIORATION AND HOUSING PRICE IN MADRID

Fernando ROCH PEÑA\*

### RESUMEN

La reciente crisis financiera ha puesto de manifiesto las extraordinarias discrepancias existentes entre la bonanza que disfrutaba nuestra economía hasta hace unos meses y su verdadera base material. El universo inmobiliario parece el más claro candidato a ilustrar esa discrepancia con un hundimiento espectacular, dando por fin, aunque con notable e inexplicable retraso, la razón a aquellos que anunciaban el "pinchazo de la burbuja" desde hace mucho tiempo. Pero no sólo se ha retrasado el pinchazo sino que sus efectos sobre los precios quedan, de momento, bastante por debajo de lo anunciado. Este comportamiento paradójico unido a la evolución contradictoria de los precios, desde hace décadas, respecto a las leyes mercantiles que en teoría los rigen, son el punto de partida de esta investigación que conduce al desarrollo de un marco teórico más complejo en el que las dimensiones sociales y urbanas adquieren un papel determinante. En ese marco se articula la evolución de la morfología urbana con las formas de alojamiento y una revisión de la "economía política" del espacio social. El deterioro urbano y los fenómenos observados de exclusión social y desposesión de la ciudad componen la patología asociada a la evolución de estos modelos en La Almendra Central madrileña, que nos ha servido de laboratorio.

**Palabras clave:** sistema inmobiliario, modelos de alojamiento, morfología urbana, deterioro urbano, exclusión social, imaginario colectivo.

### ABSTRACT

Recent financial crisis has revealed the extraordinary discrepancies between the prosperity that our economy was enjoying until a few months ago and her real material ground. The real-estate universe seems to be the clearest candidate to illustrate this discrepancy with a spectacular collapse, giving finally, though with notable and inexplicable delay, the reason to those that announced the "snap of the bubble" long time ago. A prick that, till now, has not reached the dimensions predicted. This paradoxical behavior and the contradictory evolution of prices for decades, regarding the market laws that govern them in theory, are at the beginning of this research that leads to the most complex development of a theoretical frame in which social and urban dimensions acquire a determinant role. This new frame articulates the evolution of urban morphology with the forms of housing and a new approach to the "political economy" of the social space. Urban deterioration and the phenomena observed of social exclusion and dispossession of the city integrate the pathology linked to the evolution of these models in "La Almendra Central" of Madrid, used as a laboratory.

**Keywords:** real-estate system, models and prices of housing, urban morphology, urban deterioration, social exclusion, social representations.

---

\* Doctor arquitecto y catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.

“... l'art commence à déguiser sous ses fleurs les ignobles façades de ce qui s'appelle à Paris les Maisons de produit, et que Victor Hugo compare à des commodes”.

H. Balzac. «Les petits bourgeois».

## 1. Introducción. Morfología urbana y estatus social

Al principio de «Les petits bourgeois»<sup>1</sup> probablemente escrita después de los sucesos del 48, Balzac resume en pocas palabras los profundos cambios surgidos durante la Monarquía de Julio y describe el modelo de alojamiento que estaba marcando la evolución de la morfología urbana de París, cuyas leyes y patrones aún subyacen —siguen todavía ahí— bajo la nueva geografía social de contornos más severos que durante el Segundo Imperio redibuja la exclusión y la segregación espacial, gracias a los trabajos de Haussmann, a las transformaciones de los modos de producción y a las luchas y nuevas alianzas entre los poderes financieros e inmobiliarios. Ni siquiera este cambio de escala del orden funcional y social de la ciudad, que proporcionaba un amplio campo donde las grandes obras públicas favorecían los procesos de acumulación del capital financiero e inmobiliario con la ayuda inestimable del Estado, iba a alterar radicalmente los rasgos fundamentales de un modelo de alojamiento colectivo como ese. En cierto modo este modelo constituye el sustrato —o el marco— morfológico más adecuado para que vaya tomando cuerpo esa especie de ruptura moderna que iba a alumbrar la ciudad del capital, sin que el resultado de la ruptura, que dibujaba en efecto una geografía de barrios más segregada y daba a origen a las nuevas periferias, llevara la desposesión de lo urbano hasta la supresión de la complejidad social imprescindible en ese momento para el funcionamiento orgánico — podemos hablar de condiciones históricas de la reproducción— de todos los nuevos ámbitos de clase, del más alto al más bajo. Un papel, por qué no decirlo, que encerraba también apreciables ventajas promocionales porque un modelo semejante aseguraba beneficios sobre todos los espacios construidos, incluidos los peores.

“La spéculation hideuse, effrénée, qui, d'année en année, abaisse la hauteur des étages, découpe un appartement dans l'espace qu'occupait un salon détruit, qui supprime les jardins, influera sur les moeurs de Paris. On sera forcé de vivre bientôt plus au dehors qu'au dedans. La sainte vie privée, la liberté du chez soi, où se trouve-t-elle? Elle commence à cinquante mille francs de rentes. Encore peu de millionnaires se permettent-ils le luxe d'un petit hôtel défendu par une cour sur la rue, protégé de la curiosité publique par les ombrages d'un jardin.

---

<sup>1</sup> Personajes y lugares como estos son comunes en las novelas de Balzac. He escogido «Les Petits bourgeois» precisamente porque el drama, o la comedia, se detiene bruscamente en su momento álgido, de manera que el escenario en el que se desarrolla la acción adquiere definitivamente el protagonismo. En cierto modo la comedia humana se sustituye por el escenario del teatro de lo urbano.

En nivelant les fortunes, le titre du Code qui régit les successions a produit ces phalanstères en moellons qui logent trente familles et qui donnent cent mille francs de rentes. Aussi, dans cinquante ans, Paris comptera-t-il les maisons semblables à celle où demeurait, au moment où cette histoire commence, la famille Thuillier, une maison vraiment curieuse et qui mérite les honneurs d'une exacte description, ne fût-ce que pour comparer la Bourgeoisie d'autrefois à la Bourgeoisie d'aujourd'hui”.

Balzac se hace eco de las transformaciones en curso y no se equivocaba en absoluto sobre el porvenir de casas como la de los Thuillier que, dicho sea de paso, iba a ser demolida cuando se abre la actual calle de Gay-Lussac algunos años más tarde. El reparto igualitario de las fortunas que impone el Código sobre las herencias, aunque no sea la causa principal, va a contribuir sin duda a la descomposición del espacio de alojamiento precedente, en especial el que corresponde a las clases superiores, ya que por esa vía se legitima lo monetario, el valor monetario, desplazando al uso y sus valores asociados de su posición hasta entonces dominante. Las casas —las verdaderas casas de antaño— se convierten en bienes inmuebles y como tales van a sufrir transformaciones que en su condición tradicional nunca hubieran sufrido. Resulta difícil, en efecto, para los herederos que tienen derechos parejos, alojarse conjuntamente bajo el mismo techo, pero muy fácil repartirse el valor monetario de la vivienda. Nuevos tipos de edificios mejor adaptados a estas nuevas circunstancias —capaces también de agotar todo el potencial aprovechamiento de los terrenos sobre los que se levantan— van pronto a proliferar por todas partes y a sustituir a las antiguas moradas. Pero no es sólo que ciertas tipologías se generalicen sobre el viejo espacio burgués desmantelado, lo importante es precisamente la correspondencia inicial entre una nueva clase social difícil de describir, de composición muy heterogénea y que el escritor denomina en relación con aquella a la que él cree que sustituye, y este espacio que él percibe y describe como una degradación del viejo. Nuestro autor no se complica demasiado: se trata de la Burguesía de “hoy”, que usurpa su lugar a la Burguesía “de antaño”, mucho más uniforme, y más cercana al autor sin duda. Y con ello nos ofrece una importante clave del fenómeno, porque todo lo que se puede afirmar de ese grupo social en formación, lo que tienen de común sus miembros, es que habitan conjuntamente en ese espacio reinventado, encogido, en este nuevo hábitat donde a pesar de sus limitaciones, se expresan en plenitud toda su pluralidad y sus conflictos proporcionando materiales dramáticos inagotables. Encontraremos en el mismo edificio, aunque ocupando espacios suficientemente diferenciados, gentes al borde de la miseria y personajes a punto de convertirse en burgueses de los de antes. A veces es un mismo personaje el que oscila a lo largo del drama entre estos dos estados extremos. Este ecosistema urbano con su pluralidad de nichos ligados por relaciones de colaboración o de competición será su patria común y su campo de batalla; a veces su balsa de *La Méduse*.

Es verdad que la adaptación del modelo a los nuevos barrios surgidos de las transformaciones de la ciudad bajo el Segundo Imperio, supone claramente una pérdida de pluralidad social de la que resultan barrios algo más uniformes y

propietarios inmobiliarios mucho más importantes. En realidad se está perfilando un primer esbozo de la morfología propia del modelo de propiedad generalizada que vendrá a continuación y que sugiere, una vez más, la continuidad que se esconde bajo aparentes cambios radicales. Dejando a un lado los intereses de la gran propiedad, esta deriva hacia la uniformidad y la exclusión del « otro », tiene raíces profundas en la inseguridad con que se percibe este primer contexto morfológico y en la mitología del ascenso social que caracterizan el nacimiento y la ideología de la pequeña burguesía, y que termina por contaminar a todas las clases sociales que le siguen, especialmente a las actuales clases medias, hasta convertirse en cuerpo político de la ciudad moderna.

En efecto, esa percepción de inseguridad lo mismo que el ascenso social tienen entre otras muchas dimensiones algunas que los relacionan directamente con aspectos morfológicos. Estos grupos, no sólo ocupan ese espacio, sino que acechados por su propia vulnerabilidad se aferran a él para tratar de burlarla. Incluso cuando tienen éxito permanecen vulnerables y, desde el principio, resulta prioritario consolidarse y adquirir una posición satisfactoria o dominante dentro de este escenario. Este espacio está pues abocado a presentar una forma jerarquizada, a establecer un gradiente que habrá que conservar; el espacio posiciona y en su caso puede ofrecer la salvación. La dimensión inmobiliaria adquiere, frente al peligro de exclusión casi permanente que les acosa, una función estabilizadora para muchos de los componentes de estas clases medias. En realidad para aquellos que pueden asegurarse esa posición de manera más o menos permanente a través de la propiedad. Marx, los veía como un grupo compacto que formaba parte de los desposeídos y excluidos de la Monarquía de Julio del que, no habiendo diferencias apreciables entre ellos, se esperaba que tuvieran una actitud revolucionaria llegado el momento. Sin embargo, resultaba más fácil encontrarlos haciendo maniobras para lograr una posición segura y tranquilizadora en el teatro social que está edificando la morfología urbana bajo el nuevo impulso inmobiliario, que conspirando contra ese orden que se va a desarrollar de una forma bastante vertiginosa hasta finales de siglo y más allá. La profunda inestabilidad de estas clases medias contrasta con la estabilidad que procura la propiedad inmobiliaria y sus rentas incluso bajo una geografía tan cambiante, que se remodela tan vivamente, pues la percepción de seguridad e inseguridad que ya empieza a modelar la imagen colectiva del nuevo espacio social se presenta en ésta última versión del modelo, contenidos sociales aparte, bajo la forma de renta inmobiliaria que en principio distingue claramente entre propietarios y arrendatarios, aunque ambos grupos disponen de gradientes suficientes para materializar sus jerarquías correspondientes<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Me refiero a renta inmobiliaria, diferente de la que procede del suelo o de los terrenos. Es decir, renta que contiene significaciones sociales. Seguramente queda por hacer una economía política evolutiva del espacio que pueda dar cuenta de las diversas formas o naturalezas que adopta el valor de los objetos y hechos espaciales cuando se trata de fenómenos sociales, como trataré de mostrar más adelante, ya sea en la esfera de la producción —el papel del suelo en la formación y naturaleza de los precios de la vivienda y en la evolución de las condiciones y modalidades que exige y adopta respectivamente, el sistema productivo asociado—, o en la esfera menos usual de la reproducción

La posición más privilegiada se reserva en principio a aquellos que han accedido a la propiedad, como la señorita Thuillier —ha utilizado su pequeña fortuna acumulada al servicio de los nuevos aparatos del capital<sup>3</sup>—, pero frente a ellos hay una legión de arrendatarios que se ven obligados a pagar el alquiler agrupados en « falansterios » cada uno de los cuales alberga amplios « surtidos » sociales, más o menos desplazados hacia el vértice o la base de la pirámide social, según el barrio y la importancia de la calle. La correspondencia entre estatus social y espacio de habitación queda pues muy lejos de ser perfecta. En realidad está bloqueada por la rentabilidad, prisionera todavía de la forma clásica de la renta de la tierra. Los que pagan los alquileres no dominan todas las dimensiones del espacio que ocupan, tampoco tienen la ocasión. Pero esto es sólo el principio de un proceso que irá evolucionando hasta nuestros días, como veremos enseguida.

Vale la pena insistir en que Balzac describe el fenómeno como una degradación urbana perpetrada por la mediocre clase pequeño burguesa que ocupa y recorta el espacio doméstico de la gran burguesía y la aristocracia, que asisten impotentes a la descomposición de su *oikos* tradicional<sup>4</sup>. Se trataría de una impostura, un acto ilegítimo —y sólo en ese sentido revolucionario<sup>5</sup>— que adopta forma inmobiliaria. Vienen a ocupar un espacio que no les pertenecía, al que acceden como nuevos propietarios o nuevos arrendatarios, en ocasiones hacinados. Para que esto ocurra se necesita de alguna crisis propiciada por las idas y venidas del poder político y del propio espacio social siempre sensible a los cambios de percepción o estima —el valor social— de las diferentes zonas o barrios de la ciudad. Es el viejo orden el que se desmorona y Balzac, notario de esta convulsión morfológica y de las nuevas propiedades del espacio en formación, diagnostica la sustitución del linaje por la renta como un declive de lo urbano. Sólo que nunca el espacio colectivo resultante alcanzará cotas tan altas de complejidad o de plenitud, ni la morfología de la ciudad habrá albergado tanta pluralidad y diversidad social superpuesta. Probablemente, ni siquiera hubiera existido la obra del escritor, carente de personajes y de un escenario adecuado. En

---

social, en forma de patrimonio. Podremos ver en lo que sigue que el suelo no juega directamente ningún papel, una vez el espacio (la vivienda) ha sido producido y conforma una morfología urbana patrimonializable y acumulativa. Una vez producido, lo inmobiliario adquiere un estado diferente, su física y su valor adoptan propiedades bien distintas desplazándose del campo de la economía productiva y sus leyes al de lo social y las suyas. El tributo y sus lógicas, así como la acumulación productiva y sus exigencias dejan su lugar a la actividad de reproducción de un orden socio-espacial que domina la formación de los precios, y la evolución de la forma urbana con mecanismos de exclusión que siguen los patrones elaborados en el imaginario colectivo.

<sup>3</sup> Esta fortuna transformada en inmuebles y deuda pública (una cuestión central durante la Monarquía de Julio, cuando la banca alcanza una posición hegemónica) permite contrarrestar la inestabilidad de empleo que sacude desde el Primer Imperio a las burocracias del Estado, y a sus abastecedores, de los que se nutre en gran medida esta pequeña burguesía (Mr. Thuillier p. e.), tan sensibles a los cambios en el poder que se suceden. A lo largo de la novela se puede seguir el aliento del fracaso que a veces transforma la ruina de unos en la fortuna de los otros.

<sup>4</sup> La transformación de la casa de un magistrado del antiguo régimen en la nueva casa de los Thuillier que describe con minuciosa precisión en la novela tanto en su forma como en sus contenidos sociales, puede pasar a la historia del urbanismo, con méritos sobrados.

<sup>5</sup> Como aquel que Weber sitúa en el origen de las democracias urbanas europeas.

realidad es esa complejidad de entonces tal como la hemos imaginado y tal como hemos creído que podríamos utilizarla para construir otras nuevas alrededor de ella, lo que tememos perder ahora —y va a ocurrir sin duda— bajo el dominio creciente del nuevo modelo de alojamiento, donde la renta, que entonces recibía un restringido grupo de propietarios por alojar al resto, ha sido sustituida por el patrimonio acumulado de la gran mayoría de las familias habitando en su casa<sup>6</sup>. Se trata de un modelo que podemos calificar de propiedad extendida o generalizada, que impone cualidades bien diferentes al espacio que despliega, que rechaza firmemente la promiscuidad de la morfología precedente y que recorta, no ya el viejo espacio doméstico de las clases superiores, sino todo el Plano de la ciudad, según un mosaico tan depurado como sea posible de piezas de contenido social homogéneo. Poco importa si aún alienta la presencia formal del modelo superado, si su sustrato material resiste todavía las embestidas inmobiliarias de toda clase, porque el nuevo va imponiendo a pesar de todas las dificultades sus leyes innegociables: acumulación patrimonial extendida en lo económico y desposesión-exclusión en lo social, ambas según el estatus familiar. He ahí las nuevas consignas.

La manera bajo la cual se producen y se generalizan estos cambios, tanto el nacimiento del alojamiento intensivo y socialmente promiscuo, como su sustitución progresiva por el mosaico de exclusión, varían de una ciudad a otra. Los momentos son también diferentes, lo mismo que las razones y las estrategias que conducen a adoptar tipologías de alojamiento colectivo más o menos promiscuas. Puede decirse que tienen una dimensión histórica precisa<sup>7</sup>. Pero precisamente porque esta enorme diversidad que se agrupa, eso sí, alrededor de ciertas magnitudes y semejanzas operativas puede indicar una cierta unidad del fenómeno, que haría el papel de “causa constante”, antes de abordar la cuestión que me interesa, creo que sería de utilidad ensayar el boceto, en el estilo de los tipos ideales weberianos<sup>8</sup>, de estos dos modelos de alojamiento que vengo mencionando, con la intención de desvelar, si procede, sus rasgos característicos y

---

<sup>6</sup> En Madrid, la proporción de alojamientos en propiedad se acerca al 90%, y todas las grandes ciudades españolas presentan proporciones similares. He ensayado una explicación del origen de este fenómeno en Roch, 1999a, pp. 85-118.

<sup>7</sup> De nuevo en Madrid, el origen de la fórmula de alojamiento colectivo en alquiler, con sus rasgos particulares -introducción de nuevas tipologías intensivas y socialmente transversales aunque de pluralidad limitada-, está ligada a la declaración de capitalidad por Felipe II (1561) y a la carga que se impone entonces a los propietarios de casas —“Regalía de Aposento”— de alojar a cuenta suya a la legión de burócratas de la Corona, bien en sus propias casas si las condiciones lo permitían, o bien pagando una cantidad -un impuesto en definitiva- equivalente al tercio del valor de su propiedad urbana. Esta segunda opción exigía disponer de una evaluación monetaria de todo el parque de viviendas existente, y proporcionaba una masa considerable de dinero que aportaban casi la totalidad de los propietarios, destinada a pagar alquileres, lo que favoreció la aparición de tipologías *ad hoc* y un mercado de alquileres garantizado por la numerosa presencia de empleados Reales. Se trata de una versión particular y más restringida del modelo, puesto que se trataba de un circuito cerrado -entre propietarios- que engrosaba las rentas de aquellos que invertían en este negocio naciente, a costa de los demás.

<sup>8</sup> Es decir, que proponen formas que permiten acercarse a la realidad y dar sentido a su variabilidad, y ordenar sus elementos según estructuras que faciliten su comprensión y puedan evolucionar con ella.

poner de manifiesto las relaciones entre los mecanismos de valoración de los objetos inmobiliarios, la forma urbana, las tipologías de los edificios, los procesos de acumulación, y las estrategias de los agentes implicados, con la idea de acercarnos a la dimensión urbana del fenómeno.

## 2. Los “tipos-ideales” del alojamiento privado

La figura 1 muestra en forma de diagrama los aspectos más generales del modelo que pudiéramos denominar de “propiedad restringida”: un grupo relativamente reducido de propietarios aloja a una parte importante de la sociedad, con la mediación de un sistema de precios de alquiler que trata de agotar todo el provecho potencial del espacio edificable. Es un modelo que ha llegado hasta nosotros, y aunque en la actualidad juegue sólo un papel subsidiario, ha modelado nuestra morfología urbana de forma profunda. De ahí que incluso en su declive siga siendo fundamental.

En el centro del diagrama se sitúa la producción del espacio de habitación -su configuración productiva, sus agentes y sus papeles en los procesos de acumulación asociados-, es con mucho la cuestión mejor estudiada del modelo. A la izquierda, se proponen algunas cuestiones de «la economía política» del modelo, y a la derecha la forma urbana que le corresponde y sus dimensiones sociales, ambos aspectos mucho menos estudiados. En la parte baja del diagrama se sitúan los ámbitos de intervención pública dirigidos, por un lado a asegurar el funcionamiento eficiente de los mecanismos del beneficio regulando el régimen de alquiler y, por otra parte, proporcionando los instrumentos para desplegar este espacio, ya sea con regulaciones apropiadas de la edificación y la ordenación urbana, o a través de operaciones directas de remodelación.<sup>9</sup>

La promoción pública, o social, de vivienda de renta limitada, sea cual sea la fórmula utilizada, se destina a cubrir las necesidades de los grupos sociales que no encuentran su lugar en el mercado de alquileres privados. Con frecuencia viene a aliviar los problemas creados por un fuerte crecimiento de la población de las ciudades y a favorecer, en su caso, los procesos de acumulación del capital industrial que originan excesivos desequilibrios de salarios. Su presencia, que es sin duda extraña a este modelo de alojamiento, muestra al tiempo la incapacidad de éste para resolver las necesidades de desarrollo de la sociedad industrial capitalista. Pero, y eso es más importante para nuestro propósito, ofrece un avance de lo que terminará siendo su forma urbana, al crear espacios homogéneos para gentes uniformes. Nos podemos despedir de la diversidad social in situ. Parece que la pluralidad en cohabitación, incluso en sus versiones reducidas, no fue sino un espejismo al principio de la sociedad contemporánea, difícil de mantener

---

<sup>9</sup> Las relaciones entre la propiedad y la banca varían también de un lugar a otro y en el tiempo. Poco significativas en los momentos iniciales y cuando se trata de pequeños propietarios, se vuelven importantes cuando la propiedad alcanza grandes dimensiones y el número de agentes se reduce. La banca puede favorecer la formación de oligopolios, utilizando el endeudamiento del Estado.

cuando el modelo privado de alquiler entra en declive, y que habría terminado por convertirse en una fantasmagoría de lo urbano.

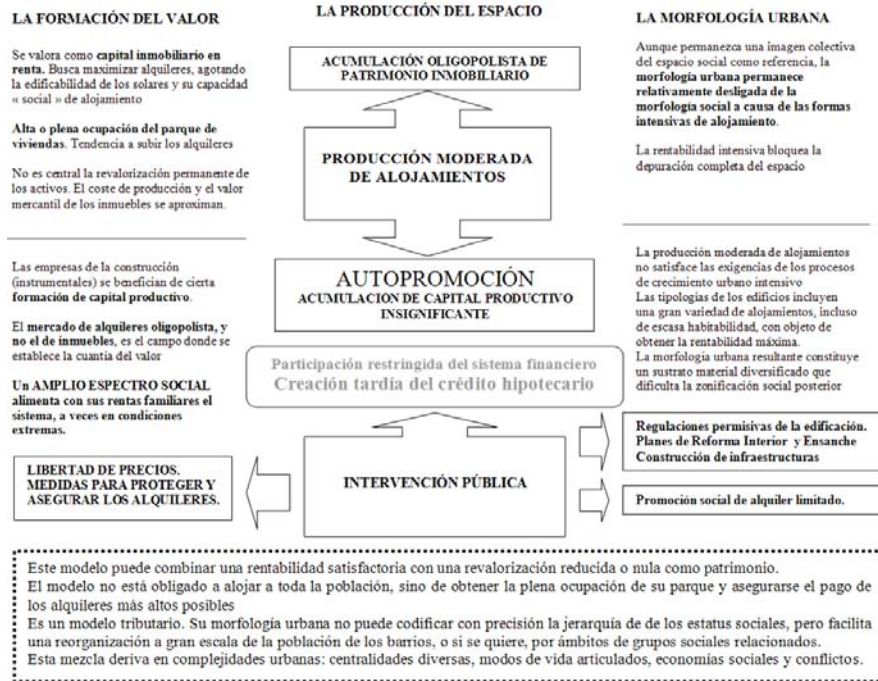


Fig. 1. Modelo de propiedad restringida.

No podemos distinguir, bajo ese modelo, una clara alianza entre la clase propietaria y el capital financiero, más interesado en ese momento en la financiación de Grandes Obras Públicas, o en la explotación de recursos y materias primas, salvo por las grandes operaciones de remodelación urbana que conllevan transformaciones sustanciales de la centralidad o del espacio social. Por el contrario y como ya se ha señalado en muchas ocasiones, esta forma tributaria se opone a la naturaleza y a los intereses del capital industrial e incluso a las formas capitalistas de la producción del espacio económico y social (Lipietz, 1974). Es una de las razones que han contribuido a su desaparición más o menos aplazada, además de su ya señalada incapacidad para alojar la legión de obreros que reclamaba la sociedad industrial, de manera satisfactoria para todos los implicados.

Algunas ciudades como Madrid, centro comercial y sede tradicional de la burocracia del Estado y de la Banca, que han conocido una industrialización tardía, muy rápida y mal llevada, han sufrido un espectacular hundimiento del viejo modelo que vinculaba propietarios –caseros- con arrendatarios. Desde finales de los años 50 del siglo pasado hasta el principio de los 70, justo el periodo de construcción del gran sistema metropolitano madrileño, la fórmula de alojamiento ha pasado de un régimen de alquiler a otro de propiedad -alrededor



del 80 % de las familias han accedido a la propiedad en ese tiempo-, gracias a un esfuerzo extraordinario de producción masiva de viviendas destinadas a la venta, realizado por agentes privados que en gran medida se improvisaron. Para ello fue necesario desplegar una amplia batería de instrumentos -financieros, fiscales, de ordenación urbana, de creación de nuevas infraestructuras, etc.- destinados a hacer posible esta hazaña que se saldó con un parque de viviendas de una calidad mediocre sobre un espacio fuertemente deficitario de servicios y equipamientos, pero que “disfrutaba” de una radical zonificación social. Por primera vez en la historia de Madrid, cada uno iba a vivir en los nuevos barrios con sus semejantes... en renta, naturalmente (Roch, 1999a).

El sistema metropolitano resultante tampoco era, como quería la teoría, una maquinaria orbital de núcleos urbanos más o menos orgánicamente integrados, sino una amalgama de piezas que componían un mosaico social y funcional que cubría el territorio en mancha de aceite alrededor de la ciudad central -que en principio conservaba, en buena medida, su complejidad morfológica tradicional-, y sobre la que ese orden periférico amenazaba con imponerse. Fue bastante después, a mediados de los años 80, cuando este agregado se refuerza, se ratifica, mediante infraestructuras de comunicación y de transporte que, por otra parte, nada han cambiado del mosaico instalado entonces. Tenemos pues una estructura que resiste el tiempo y que es redibujada por nuevos grandes viarios que consolidan su morfología. En efecto, esta estructura en mosaico va a ser consagrada a partir de 1987 -treinta años después del arranque del nuevo modelo- por un auge generalizado de precios que ha sido registrado como el primer boom inmobiliario de Madrid. Hay que señalar que algunos precios se multiplicaron por cuatro o más en menos de tres años vulnerando todas las leyes del mercado y de la formación de patrimonio que se inclinaban a considerar los precios como una función directa de las rentas familiares<sup>10</sup>. Se trataba sobre todo de un mercado de vivienda usada -de siete por cada una de nueva construcción, en 1987, y con proporciones parecidas los años siguientes-, es decir, gente que vendía su casa, generalmente para comprar otra. De esa forma no era raro que aquel al que se le vendía la casa propia no vendiera a su vez la suya a otro, que podría repetir la operación sucesivamente, añadiendo sucesivos eslabones a la cadena inmobiliario-patrimonial<sup>11</sup>. Este fenómeno se vincula también al retorno a la ciudad central de

<sup>10</sup> La literatura económica de la época dibujaba gráficas que inevitablemente mostraban la evolución divergente de los precios de la vivienda y las rentas familiares, sin encontrar explicación alguna en la teoría de mercado, pero sin renunciar a ella. En realidad las curvas demostraban que aquellas espectaculares cifras de negocio que se daban sólo podían ser un sueño. Sin embargo eran reales y tan singular fenómeno se identificó como “esfuerzo familiar creciente”. Algunos expertos que siguen sin comprender lo ocurrido empezaron a medir cómo el esfuerzo familiar crecía sobrepasando cualquier límite razonable. Pero el esfuerzo familiar, que reflejaba el paso por el purgatorio, se convertía en esfuerzo financiero y remitía a sus modalidades y magnitudes. En ningún caso se remitía al patrimonio consolidado que era lo único que podía explicar semejantes desajustes. Un patrimonio inmobiliario que se encadenaba según estructuras piramidales fragmentarias (Roch, 1999b y 2000).

<sup>11</sup> La experiencia muestra que con un número suficiente de transacciones (más de 70.000 en el municipio de Madrid por ejemplo en 1987, de las cuales al menos 60.000 eran viviendas usadas y patrimonializadas) se pueden encadenar con una frecuencia significativa numerosos grupos de vendedores-compradores. Si se agrupan tres eslabones el precio de la vivienda situada en el extremo

ciertas clases medias que habían sido desplazadas a la periferia en las dos décadas precedentes y que formalizan así su ascenso social, puesto que en ese momento “La Almendra Central”<sup>12</sup> ha mejorado notablemente su posición social y cultural en el imaginario colectivo (y en su marco espacial): es la época de la movida madrileña. En pocas palabras, la activación de los patrimonios estimulada sin duda por un acceso al crédito más fácil<sup>13</sup>, se combina con la consagración del ascenso de ciertos grupos de clase y una modificación profunda del marco de representaciones del espacio social de la ciudad.

Se había pasado de un mercado de viviendas producidas por el sistema promocional donde el precio se establecía mediante una modulación del coste de producción y las rentas de los destinatarios -suficiente para esbozar el mosaico-, a un mercado destinado a consagrar y depurar ese mosaico, donde el estatus es fundamental y se materializa no sólo por la renta de los usuarios-propietarios sino por su patrimonio acumulado sobre un sustrato morfológico ordenado jerárquicamente que se perpetúa, porque es el soporte material, la garantía, de este valor patrimonial privatizado en el seno de las familias pero socialmente establecido y conservado en el imaginario colectivo y en el plano de la ciudad.

Este nuevo modelo de alojamiento que domina actualmente la morfología urbana de Madrid y de las ciudades españolas se puede esbozar según el diagrama de la figura 2. Conviene señalar que está obligado a articularse, por un parte, con los restos -todavía repletos de promiscuidad social y de pluralidad de actividades- del modelo precedente y, por otra parte, con los tejidos urbanos aportados por la “promoción social” que han demostrado sobradamente su condición de guetos. Si estos últimos han contribuido a dirigir o a consolidar el orden espacial de la exclusión, aquellos aún ofrecen una firme resistencia que no impide, sin embargo, el progreso paulatino del mosaico social segregado. Es precisamente este enfrentamiento en el recinto de la ciudad central, entre los dos órdenes y sus respectivos modelos de alojamiento, pero también entre sus diferentes mecanismos de formación del valor y sus morfologías opuestas, la parte central de esta indagación que trata de elucidar las leyes vigentes de formación de los precios de la vivienda, sus consecuencias y sus condiciones de funcionamiento.

---

superior de la cadena puede casi triplicar el precio (son tres rentas acumulándose en forma de patrimonio inmobiliario), y casi duplicarse para el eslabón situado a continuación, etc. Se trata de una “circulación de rentas” hacia arriba que va marcando el valor de las viviendas sucesivas por las que circula. En suma, se cuenta a partir de ese momento con dos fuentes simultáneas de diferenciación social: la renta familiar y el patrimonio ya consolidado que se activa pasando por el mercado, esto es, absorbiendo otras rentas. O lo que es lo mismo, las rentas propias y aquellas que podamos implicar a través de nuestro patrimonio. En todo caso se ha multiplicado la capacidad de dar forma a una morfología de exclusión (Roch, 2000).

<sup>12</sup> El espacio central de la aglomeración rodeado por la M-30 (el primer gran anillo periférico de distribución de la ciudad).

<sup>13</sup> En esos años se libera el crédito hipotecario de sus limitaciones históricas.

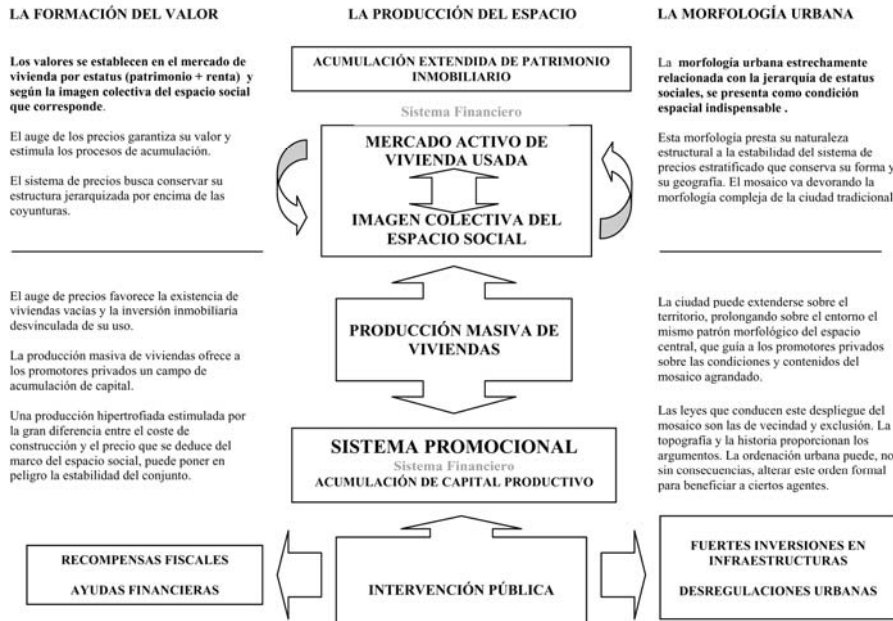


Fig. 2. Modelo de Propiedad Universal<sup>14</sup>.

Entre estas condiciones hay que destacar la depuración de los contenidos sociales diversificados heredados del primer modelo, que hay que considerar como una desposesión para aquellos que son expulsados, y la degradación simultánea de lo urbano, convertido en una realidad uniforme abocada a la segregación; contribuyendo las dos bajo una forma clásica a alimentar los procesos de acumulación inicial que imperan sobre las transformaciones. Acumulación y deterioro urbano permanecen así ligadas bajo la dinámica de los precios cuya naturaleza social se hace evidente<sup>15</sup>.

Lo más notable de este modelo es su doble naturaleza y la relativa autonomía que disfruta el mercado de vivienda usada que constituye su núcleo<sup>16</sup> -lugar de asignación de los valores desde el imaginario colectivo asociado-, respecto a la producción inmobiliaria privada y sus agentes. Esta última confirma su dependencia respecto al circuito organizado alrededor de la formación de patrimonio -el mercado de segunda mano- y de la conservación de ese marco social que representa la verdadera “producción espacial” del modelo. Hay pues una producción muy particular del espacio social, donde el imaginario resume la percepción colectiva de la forma que adopta el despliegue de los diferentes grupos

<sup>14</sup> Que concierne a casi todas las familias.

<sup>15</sup> La depuración persiste incluso cuando la proporción de alquileres sigue siendo sustancial ya que sus precios se adaptan a los del mercado de vivienda.

<sup>16</sup> En general se trata de viviendas construidas bajo el modelo precedente.

sociales sobre el plano de la ciudad, y cuya reproducción domina actualmente la asignación de los valores, bajo condiciones económicas cambiantes (disponibilidad del crédito, precio del dinero, salarios, etc.). Evidentemente esta forma evoluciona, pero en todo caso es una memoria persistente con ciertos rasgos estructurales que incluso permiten discernir la traza de fenómenos de segregación social -hasta los que adoptan formas más ligeras- algunos siglos después de que dejaran su huella en la morfología de la ciudad. He ahí pues, fenómenos sociales que evolucionan con la forma urbana y cuya percepción colectiva dirige la formación del patrimonio inmobiliario familiar, organizando el sistema de precios de mercado y que bajo condiciones bien particulares termina por consagrar ese mosaico depurado que estamos viendo.

Es cierto que la producción masiva de viviendas puede ser considerada como el origen de uno de los fenómenos de acumulación de capital promocional más espectaculares que hemos conocido, especialmente en España. Es un fenómeno que ha centrado la atención, las políticas, los estudios y, cómo no, las diatribas por su frecuente presencia en episodios de especulación y de corrupción urbanística, y también por su notable ineficiencia para resolver dignamente el problema del alojamiento social a pesar de sus innumerables excesos. No hay duda de que todo ello está en el origen del papel hegemónico alcanzado por estos agentes privados, aliados a la banca en la renovación del bloque histórico español que ha desplazado a los patrones industriales desde el *boom* de 1987-1992, pero todo ese poder innegable no ha sido suficiente para controlar los principales mecanismos de los que depende la asignación del valor de sus productos. Han hecho presa sobre los terrenos que rodean las grandes ciudades del país, deciden cuáles de ellos y cuándo serán construidos, pero en lo que concierne a la condición social de sus destinatarios -por tanto, los precios- siguen vinculados a las imposiciones del espacio social en cuya elaboración sólo participan de una manera modesta.

Conviene señalar de paso, que este modelo no sólo se aleja del primero en lo concerniente a la determinación de los valores -aquél los derivaba del mercado de alquileres y su montante para cada edificio- sino que se aleja también del que convendría a la producción inmobiliaria llamada capitalista y sus productos -incluido el extravagante precio del suelo-, puesto que desde el instante en que el mercado resulta dominado por particulares que venden sus viviendas, la producción propiamente dicha ocupa una posición más bien secundaria en la formación de los precios, como se acaba de señalar. En todo caso, los precios resultantes de los mecanismos que modelan y conservan la morfología urbana de exclusión que dibuja el circuito de vivienda usada, sobrepasan de tal forma las expectativas de los promotores y de los propietarios de los terrenos, invitados privilegiados al festín, que no acaban de creer la suerte que tienen y llegan a cometer en los momentos de auge toda clase de atropellos para participar.

Hay pues un doble proceso de acumulación y en consecuencia dos estrategias diferentes cuyos intereses se enfrentan con frecuencia. Por una parte los de las familias empeñadas en dotarse de un patrimonio inmobiliario que las represente socialmente -situándolas sobre el plano de la ciudad en el lugar preciso- y les garantice no sólo sus inversiones sino su revalorización a largo plazo. Por otra

parte los de los promotores privados que buscan obtener beneficios sobre la producción y venta, tan masiva como se pueda, de viviendas nuevas. Los primeros, como acabamos de ver, son rehenes de la duración y su ámbito es el espacio ya construido que controlan colectivamente con una notable autonomía, apoyándose en la naturaleza estructural de la morfología que aporta la historia y que se consagra en el imaginario colectivo. Los otros, desinteresados de la suerte seguida por sus productos una vez vendidos, buscan la incorporación de nuevos ámbitos para sus actividades productivas, extendiendo indefinidamente las fronteras de la ciudad y, preferentemente, sobre los entornos mejor situados respecto al marco general del espacio social. A veces intentan forzar lo asignado por ese marco para aumentar el beneficio y casi siempre fracasan, aunque cualquier éxito puede aumentar sus ganancias considerablemente. En todo caso ya se ve que caseros, ciudadanos, propietarios y promotores modernos privados, se mueven con criterios objetivos y proyectos de ciudad muy diferentes y hasta contradictorios<sup>17</sup>.

Una aproximación como ésta que se propone, cuyas consecuencias apenas hemos esbozado, se opone radicalmente a la visión habitual compartida por casi todos los agentes económicos e institucionales implicados en el problema del alojamiento -incluidos los “expertos”-, que centran sus argumentos en torno a la producción y a la formación de los precios según las leyes mercantiles del acoplamiento cuantitativo entre oferta y demanda, asignando un papel decisivo al precio del suelo. De esa forma el suelo ha llegado a desplazar a la vivienda como protagonista del problema, engendrando una literatura abundante destinada sobre todo a legitimar políticas dirigidas a suprimir a los propietarios históricos propios del antiguo régimen, barriendo los obstáculos que pudieran impedir la actividad de la promoción capitalista de viviendas. Numerosas políticas han conducido en consecuencia una suerte de desposesión que ha favorecido los procesos iniciales de acumulación de capital productivo del marco construido -siguiendo un modelo clásico- y que de forma excepcional ha podido contar con la complicidad de sectores sociales progresistas, desde Henry George a nuestros días. En esa clase de políticas no podemos olvidar las destinadas a eliminar la ordenación urbana y la mayor parte de las regulaciones que expresaban el pacto central de la sociedad industrial, suprimiendo con un sólo gesto toda la cultura surgida del estudio de los fenómenos urbanos y formada alrededor de los movimientos ciudadanos, y una disciplina que había estimulado la elaboración de proyectos y la reflexión sobre el futuro de la ciudad como realidad política y morfológica.

Vamos, no obstante, a centrarnos en los precios y tratar de demostrar, esta vez de manera empírica, esta relación fundamental, estructural, entre los precios y el espacio social que informa el modelo de propiedad universal, para extraer las

---

<sup>17</sup> Si dependiera de la promoción privada, se suprimiría o abandonaría todo el espacio social construido y consolidado y se volvería a edificar uno nuevo. Ya se ha hecho en otras ocasiones -recuérdese el gran suburbio americano- y en cierto modo recientemente “cuasi duplicando” nuestras ciudades en las dos décadas pasadas.

consecuencias de tal correspondencia sobre la naturaleza de los fenómenos urbanos de las ciudades actuales.

### **3. Las paradojas del mercado y la extraña evolución del precio de la vivienda en Madrid**

Vamos a tratar de mostrar que los modelos de alojamiento que acabamos de presentar y los procesos de exclusión y de depuración social del espacio urbano, conducidos por una morfología que rechaza cualquier forma de promiscuidad social, no son más que el instrumento metodológico y las observaciones respectivamente, de una investigación iniciada justo después del primer boom inmobiliario madrileño, y cuya evolución hemos seguido estudiando hasta el presente<sup>18</sup>. Aunque los fenómenos de deterioro urbano, de desposesión y de declive morfológico que están reclamando una regeneración hayan terminado por informar las conclusiones, nuestro punto de partida no tenía otro objetivo que explicar las divergencias paradójicas observadas en el comportamiento del mercado de la vivienda, dado que podía conciliar un auge ininterrumpido de precios con niveles de producción que sobrepasaban todos los máximos históricos registrados hasta entonces, incluidos los correspondientes a la construcción de los grandes sistemas metropolitanos de la industrialización fordista española.

En efecto, ni la adaptación a las exigencias de la globalización, ni los excesos de liquidez, tan frecuentemente evocados, podían explicarnos por qué las leyes sagradas del mercado no se cumplían en absoluto. Desde mediados de los años 80 se puede constatar en Madrid un crecimiento del sector financiero y sus servicios, así como el declive de las actividades industriales maduras desplazadas en buena medida por las actividades logísticas y de distribución comercial -la circulación del capital y las mercancías ha ganado terreno a la producción-, y que esos cambios se corresponden con un desplazamiento de una parte del empleo hacia posiciones mejor retribuidas al mismo tiempo que aquellos que no han sido tocados por esta gracia se vuelven cada vez más vulnerables. Es cierto que hemos asistido a la construcción de infraestructuras colosales como la ampliación de la red de Metro y la remodelación de la M-30 y el aeropuerto. En todo caso deberíamos esperar una dualización creciente de las estructuras sociales que sin duda se ha producido pero que no explicaría la evolución observada de los precios de la vivienda que extienden su auge a todo el espectro social. Otra discrepancia, por cierto, a añadir a las ya reseñadas.

Las diferentes aproximaciones a estos fenómenos inmobiliarios desconcertantes que aparecen por primera vez a mediados de los 80, se han limitado al análisis clásico de la evolución de la oferta y la demanda como una sucesión de coyunturas que desde hace veinte años cada vez son más difíciles de explicar, sin encontrar otro culpable que el precio del suelo, olvidando que más de

---

<sup>18</sup> Estos estudios se han desarrollado en el seno del Instituto Juan de Herrera en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.

las dos terceras partes del mercado son viviendas usadas y construidas desde hace tiempo donde ni hay producción ni el suelo juega papel alguno<sup>19</sup>. Es evidente el profundo desacuerdo entre las dos funciones principales del mercado, pero eso no ha impedido que los promotores siguieran haciendo fortunas con una producción que sobrepasaba con mucho las necesidades reales y que además dejaba muchas de ellas sin cubrir. Es sorprendente pero ni siquiera eso ha forzado una reflexión fuera de la teoría de mercado sobre la formación de estos precios que intentara explicar tal cúmulo de paradojas. Decir que los excesos de liquidez de los que hemos disfrutado sobre todo desde hace una década, explican este auge desproporcionado, puede parecer una evidencia pero no explica que una gran parte de la población de Madrid (por no decir toda la población) se empeñe en endeudarse hasta el límite de sus posibilidades para adquirir una vivienda, cuyo valor de producción siempre será muy inferior. Es verdad que un acceso más fácil y más barato al crédito aumenta las posibilidades de pagar precios más altos y la probabilidad de que más gente se anime a ello, como es cierto que un endurecimiento de estas condiciones crediticias pueda terminar por reducirlos. Puede incluso ocurrir que los precios y los valores de las viviendas desciendan por debajo de los pasivos que ha generado su adquisición. Es sin duda una situación dramática para los propietarios hipotecados que algunos han descrito como una burbuja y que puede convertirse en un grave problema financiero (Naredo, 1996). Se insiste en establecer el origen de la crisis financiera en este campo inmobiliario, a pesar de que es evidente desde hace tiempo que el mundo financiero se ha alejado cada vez más de todos los dominios de la economía real y de que ésta colecciona toda clase de disfunciones y desarreglos geográficos. Puede que todo eso sea cierto pero no explica por sí solo cómo es que los ciudadanos están dispuestos a cruzar todos estos límites, arriesgándose a quedarse atrapados en un bucle financiero si las condiciones cambian.

Hemos intentado responder a esta cuestión y puesto que se trataba de estudiar un comportamiento colectivo, hemos supuesto que sólo la observación del conjunto de los precios nos podría ayudar a comprender sus mecanismos de formación y su naturaleza. El uso de medios estadísticos, como los que ofrecen las instituciones oficiales y los agentes económicos, dejan fuera de su campo de estudio la estructura de los precios, en realidad su variabilidad. Hablar de precios medios de las viviendas de una ciudad es una manera de ocultar cualquier información sobre su estructura y su morfología. Sólo el análisis de la variabilidad de precios a través de la frecuencia con que se presentan puede orientarnos sobre estas formas y sobre las regularidades escondidas tras las cifras medias. No nos interesan los valores medios, ni el hombre medio al que representan porque ese hombre medio no es más que una quimera manipulada. Nos interesa la variabilidad misma, sus regularidades y las leyes que las explican. El sistema de precios que intentamos desvelar es un fenómeno social y su “consistencia” es de

<sup>19</sup> Después de una relativa estabilización de los precios al principio de los 90 que se ha relacionado con el final de los excesos del 92 (Juegos de Barcelona, Expo de Sevilla, 500 aniversario del Descubrimiento), hemos asistido a un crecimiento continuo de los precios (segundo *boom* inmobiliario) que apenas empieza ahora a remitir, ¡y en medio de una crisis financiera planetaria!

naturaleza diferente a la “causa constante” expresada por la media -y la moda-estadística, puesto que refleja aspectos morfológicos fundamentales de la sociedad (Roch, 2008, pp. 153-174).

Ha llegado el momento de mostrar estas regularidades tal como resultan de los datos sobre precios que hemos obtenido en nuestro trabajo de campo, pero conviene advertir que estos datos son en realidad material probabilístico, al contrario que los datos sobre la renta *per capita*, como veremos enseguida, que proceden de una explotación estadística. En relación con esto conviene recordar la importancia que M. Halbwachs le otorgaba, al revés que su amigo Simiand, al empleo de técnicas de probabilidad:

“En d’autres termes les lois que la statistique cherche à établir ne sont pas du même type que les lois de probabilité: ce ne sont pas des lois du hasard, qui supposent l’indépendance des faits individuels: au contraire, il n’y a statistique que là où il y a un ensemble consistant, c’est-à-dire un système d’actions qui s’exercent simultanément sur tous les membres d’un groupe, et qui créent ainsi entre eux beaucoup de liens d’interdépendance: toute loi positive exprime des rapports de ce genre. Mais, pour établir de telles lois, la statistique doit s’aider très souvent des lois du hazard” (Halbwachs, 1923)

Me parece que esta reflexión resume bien el alcance, la naturaleza y, espero también que, el método utilizado, para lo cual bastaría que el resultado confirmase la “consistencia” del universo estudiado. Y creo que los dos gráficos que se muestran a continuación nos confirman la existencia de una realidad tan consistente como persistente, cuyos rasgos característicos se pueden reconocer fácilmente. Esto significa que estamos en presencia de una forma que no es fruto del azar y que expresa las regularidades del universo de precios de la vivienda en el ámbito urbano estudiado: una forma que evoluciona pero que conserva sus rasgos a lo largo del tiempo. Construidas sobre hechos individuales y en principio independientes -un número suficientemente grande de propietarios que ponen en venta sus casas- y en tres momentos suficientemente alejados, las curvas de distribución de frecuencias de precios de la figura 3, confirman que se trata de un mismo fenómeno urbano. La curva de 2006 es con mucha aproximación la de 2005 desplazada hacia la derecha, es decir hacia los valores más altos del campo. El máximo de la distribución (el valor más frecuente) que en 2005 estaba en torno a los 4.200 €/m<sup>2</sup>, se situaba sobre los 5.000 €/m<sup>2</sup> un año más tarde. La frecuencia del máximo absoluto había descendido ligeramente, pero los precios superiores a 7.000 € habían aumentado. El perfil de las dos curvas, como puede verse, conserva una estructura semejante. La de 2008, por el contrario, manifiesta por primera vez desde 1995 que el auge de precios se ha detenido, lo que puede considerarse como un primer efecto de la crisis inmobiliaria. Sin embargo, la distribución de 2006 se mantiene como referencia del sistema de precios. El máximo de 2008 es el de 2006 aproximadamente (5.000 €/m<sup>2</sup>), y por encima de los 6.000 € las dos curvas coinciden prácticamente. Es por el lado de la izquierda, el de los precios más bajos, donde se percibe un incremento bastante tímido de la frecuencia, aunque lo más notable de la curva de 2008 es el descenso de frecuencia en el tramo situado entre 5.400-5.800 €/m<sup>2</sup>, que puede interpretarse



como un razonable descenso de las expectativas en el tramo medio-alto del campo, debido a la crisis.

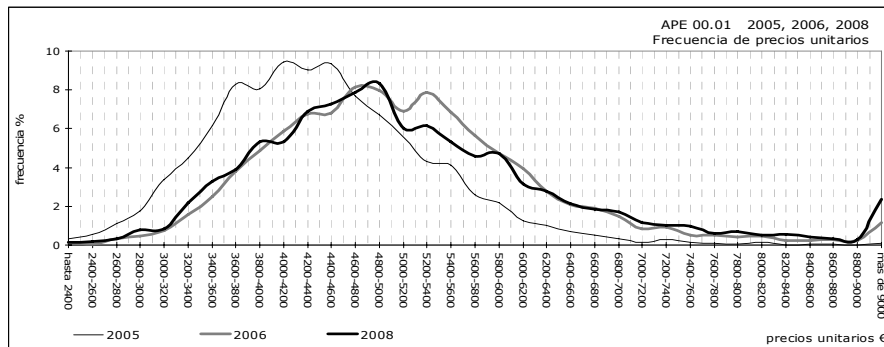


Fig. 3. Frecuencias de precios unitarios en el centro de Madrid en 2005, 2006 y 2008. Casco antiguo y Ensanche de Castro. Fuente: Trabajo de campo y elaboración propia\*.

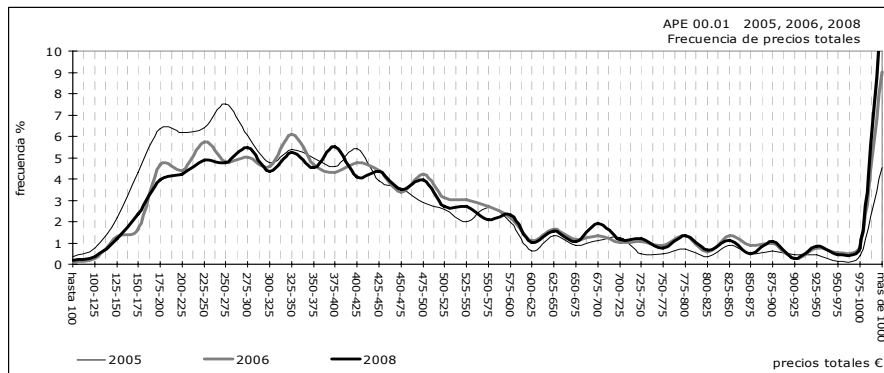


Fig. 4. Frecuencias de precios totales en el centro de Madrid en 2005, 2006 y 2008. Casco antiguo y Ensanche de Castro.

Por lo que respecta a los precios totales, se puede decir algo muy parecido. Las curvas de 2006 y 2008 (fig. 4) se confunden, mientras que la de 2005 presenta una frecuencia mayor de valores por debajo de 275.000 € que era su máximo absoluto. En efecto, a partir de 2006 la frecuencia de precios más bajos ha descendido —en 2008 este descenso es aún más pronunciado— pero la de los precios superiores a 600.000 € ha aumentado, especialmente los de más de un millón de euros. El centro de Madrid se ha vuelto más selectivo y lo es aún en 2008 a pesar de la crisis.

\* Todos los materiales empleados, salvo indicación expresa, proceden de trabajo de campo y elaboración propia.

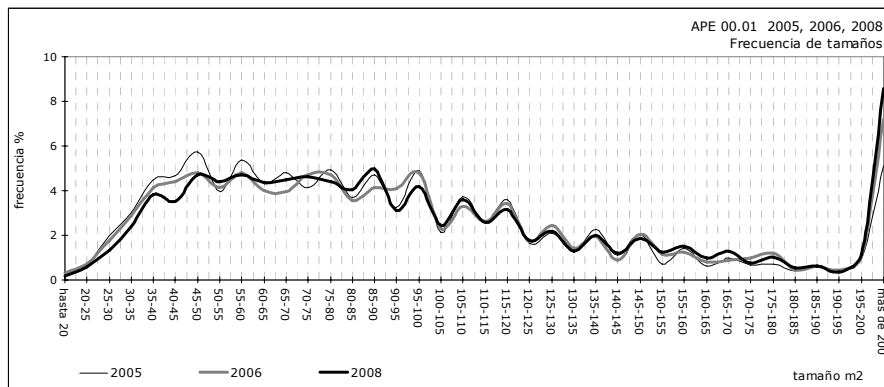


Fig. 5. Frecuencias de tamaños de vivienda en el centro de Madrid en 2005, 2006 y 2008. Casco antiguo y Ensanche de Castro.

En lo que respecta a la distribución de tamaños de vivienda (fig. 5), hay que señalar que debería describir un universo muy estable en el tiempo. Las tres curvas de distribución de los años considerados se tendrían que acercar al perfil estadístico del parque de viviendas, y eso es lo que ocurre. Sin embargo podemos observar diferencias de frecuencia en los formatos más pequeños donde los precios unitarios más altos son también más probables. Por otra parte, podemos señalar que recientemente ha aumentado considerablemente la frecuencia de los formatos más grandes, que no necesitan precios unitarios elevados para ser suficientemente selectivos.

Y, precisamente, es la exclusión lo que puede considerarse la sustancia central que modela la morfología urbana desde los orígenes de la ciudad del capital. Hemos visto cómo este proyecto no ha alcanzado sus objetivos mediante el primer modelo, a causa de la necesidad de hacer rentable cada rincón del espacio edificado, lo que ha impedido construir un espacio de piezas uniformes y ha engendrado por el contrario una fórmula socialmente promiscua que aún mantiene el espacio central madrileño que acabamos de analizar. Este sustrato inmobiliario se enfrenta ahora al modelo que optimiza el valor de sus componentes en la uniformidad, es decir, en la uniformidad social que es algo que niega el propio sustrato edificado. Como consecuencia, los viejos tejidos morfológicos están hoy soportando fuertes presiones de transformación o de demolición. Es, pues, difícil encontrar en la actualidad valores unitarios uniformes en los viejos edificios, pero es muy probable encontrar precios desproporcionados con su calidad, como única posibilidad de imponer la exclusividad cuando no se puede demoler. Una dinámica compleja de precios va imponiendo la lógica del mosaico social, tratando de homogeneizar lo que es diverso, con un éxito relativo pero sin renunciar a ello. Detrás está la apuesta de los agentes inmobiliarios interesados en la transformación del centro y de los poderes públicos a su servicio, pero eso sobrepasa los límites de esta reflexión, puesto que todo ello nos remite al debate actual sobre el porvenir del centro de Madrid, bien como lugar para habitar, diversificado y plural, o bien como una de esas piezas especializadas —lugar de elite para compensar los “esfuerzos” de los agentes empeñados en su

transformación— del mosaico general de clases sociales de la ciudad o de su división funcional. Son en todo caso estrategias obligadas a mejorar la posición social y funcional de esos espacios en el marco general de las representaciones colectivas: una tarea nada sencilla.

Podemos deducir de las consideraciones precedentes que la implantación del mosaico social depurado en los dominios de la vieja morfología se enfrenta a grandes dificultades. Las razones radican en la presencia masiva de tipologías edificatorias que combinan en el mismo piso y a veces, pero no necesariamente, en pisos diferentes, formatos de vivienda de tamaños distintos y de cualidades de habitabilidad muy dispares. La figura 6 muestra diversos ejemplos de estas disposiciones en algunas zonas del centro de Madrid.



Fig. 6. Agrupaciones de edificios de vivienda en Madrid. Se aprecia en planta la gran diversidad de tamaños y condiciones de habitabilidad que conviven en el centro de la ciudad<sup>20</sup>.

Gracias a esta presencia de pequeños formatos y a la diversidad de las condiciones de habitabilidad existentes, el centro de Madrid conserva barrios donde la mezcla social aún es significativa. Pero eso no impide que la estructura del mosaico continúe implantándose a medida que los tejidos urbanos se debilitan, como podemos observar en los mapas de precios y rentas que se muestran en la

<sup>20</sup> Se han eliminado las divisiones internas de las viviendas para mostrar sólo los muros perimetrales y poder comparar sus dimensiones.

figura 7, cuya depuración progresiva o definitiva depende en gran medida de acciones públicas dirigidas a suprimir las viviendas subestándar: menos de 28 metros de superficie o con problemas de iluminación y ventilación naturales.



Fig. 7. Mapas de precios totales de vivienda en 2005, 2006 y 2008 y renta disponible *per capita* en Madrid. Centro histórico y Ensanche de Castro (siglo XIX). Fuente: Comunidad de Madrid (CM), para el mapa de rentas.

Los mapas representan los mosaicos de precios totales con una escala de diez tramos de 100.000 € cada uno. La primera recoge los valores inferiores a 200.000 €, y la última, en negro, los valores superiores a 1 millón. Como base del mosaico se ha utilizado la división por secciones censales. En realidad, el cuarto mapa (abajo a la derecha) representa los valores medios de las rentas por sección -un dato estadístico que en este caso se representa sobre 8 tramos- y es su imagen

colectivamente percibida, e interpretada o codificada en términos de precios de vivienda, la que se reproduce en los otros tres mapas. Un estudio detallado de estos tres mapas nos confirma que asistimos a una aproximación apreciable de las imágenes a la geografía de rentas y viceversa: la convergencia de una morfología urbana y una morfología social a través de una imagen socialmente elaborada sobre patrones monetarios.



Fig. 8. Mapas de precios unitarios de la vivienda en 2005, 2006 y 2008 y renta disponible *per capita* en Madrid. Centro histórico y Ensanche de Castro (siglo XIX). Fuente: CM para el mapa de rentas.

Los mapas de precios unitarios (fig. 8) muestran el mismo fenómeno aunque con tonos más suaves ya que no se necesitan grandes diferencias para alcanzar valores de exclusión si se dispone de tamaños adecuados.

#### 4. Un espacio fetiche

Hemos querido verificar la validez de nuestra investigación morfológica sobre el centro de la ciudad, en la escala mucho más amplia de la “Almendra Central” madrileña, para los años 2006 y 2008. Este ámbito contiene una población de casi dos millones de habitantes distribuidos sobre un complejo agregado de viejos núcleos urbanos tradicionales de rango y centralidad dispares, junto a barrios de creación más reciente y que por lo tanto responden a principios de uniformidad social más precisa. El resultado confirma que incluso en una escala espacial tan grande y compleja, la percepción colectiva se orienta perfectamente y alcanza una notable precisión.

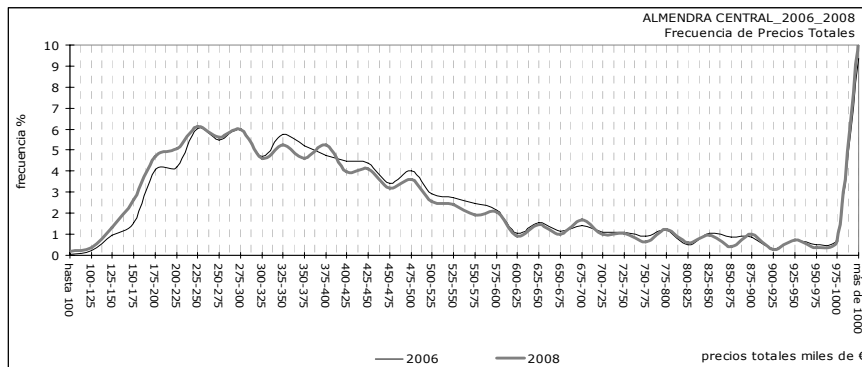


Fig. 9. Frecuencias de precios totales en 2006 y 2008. Almendra Central de Madrid.

El gráfico de la figura 9 refleja las frecuencias de precios totales para los años 2006 y 2008 en la Almendra madrileña. Las secuencias de los máximos relativos de las dos curvas coinciden absolutamente. Estamos pues ante una estructura muy estable que en este caso nos indica que el auge de los precios se ha detenido. En realidad constatamos que la frecuencia de los precios a la izquierda del máximo absoluto ha aumentado ligeramente, al mismo tiempo que la frecuencia a su izquierda, entre 325.000 y 600.000 € ha descendido ligeramente. Si las condiciones financieras se endurecen esta adaptación resultaría normal, pero hay que resaltar que todo esto no descompone la estructura de precios que conserva su perfil jerarquizado en todos sus detalles, como tampoco, lo vamos a verificar inmediatamente, la geografía que asegura la estabilidad de la forma urbana y su poder de exclusión.

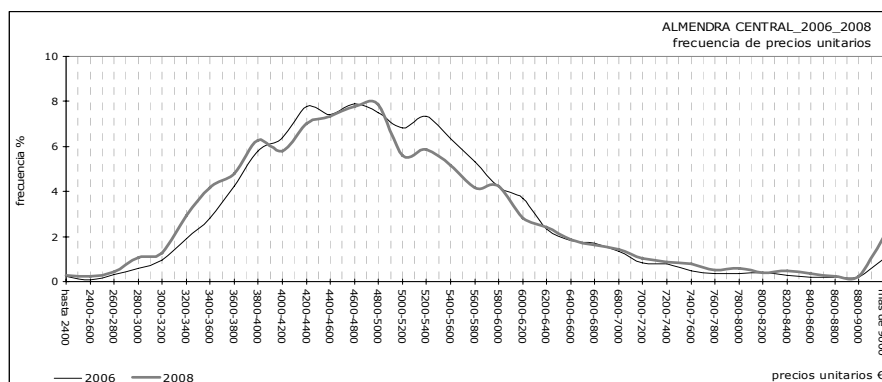


Fig. 10. Frecuencias de precios unitarios en 2006 y 2008. Almendra Central de Madrid.

La distribución de precios unitarios de la figura 10 refleja también estas adaptaciones a las condiciones cambiantes de las magnitudes inmobiliarias que impone la crisis. Se cambia lo necesario para que esta geografía conserve sus propiedades depurativas bajo las nuevas condiciones. Enseguida volvemos, pero antes de continuar quisiera hacer una pequeña digresión sobre la naturaleza fetichista de este espacio y sus relaciones con la forma y la dimensión del valor de las viviendas que lo constituyen.

Ya hemos visto cómo en ese marco edificado -la propia ciudad en realidad-, las relaciones entre los grupos sociales se confunden con la representación del espacio de habitación que adopta su forma mercantil, impregnada de significaciones sociales que expresan relaciones de poder, relaciones de clase. Por otra parte, e igual que cualquier otra mercancía, la vivienda extrae su forma valor de la relación social que es en realidad -de hombres entre sí-, aunque en este caso sea dentro de esa representación colectiva que reviste la forma ilusoria de una relación entre lugares y viviendas. Si para cualquier mercancía el valor se determina por el tiempo de trabajo cristalizado en ella, lo que parece emanciparla del objeto y de su uso, y este valor se desprende del trabajo socialmente necesario para producirla en cada momento; cuando se trata de viviendas, y bajo el modelo de propiedad universal, es la forma de esta representación, en realidad la exigencia de conservar esa forma, la que impone el modo de cristalización del trabajo convirtiéndose en fuente de los valores y de las proporciones entre esos valores de la vivienda. La jerarquía que revelan los gráficos de precios totales que se acaban de mostrar, y las estructuras más o menos simétricas de precios unitarios y sus distribuciones sobre el plano de la ciudad determinan las “condiciones sociales” que junto a otros aspectos financieros y productivos establecen la medida y proporción de los valores. Hay pues una “economía política” del espacio social que hunde sus raíces en la morfología urbana que establece su particular forma de cristalización del trabajo humano y social. Después de todo se trata de trabajo acumulado que recupera su forma monetaria cada vez que atraviesa el mercado de vivienda y que, no hay que olvidarlo, no existiría fuera de ese mercado: Una razón

fundamental más para vincular esta forma con el modelo de alojamiento de propiedad universal.

Se puede hablar de una fijación material de representaciones elaboradas colectivamente, que a su vez condiciona la organización de la producción -recordemos su influencia sobre la nueva promoción en lo que respecta a precios y localizaciones- y la circulación extendida. En los manuscritos de 1844, Marx argumenta la existencia de una funcionalidad propia de las representaciones, y la sitúa en el contexto de una circulación social ampliada que concierne a las mercancías, pero también a las ideas y que podemos extender a las representaciones del escenario urbano edificado. Y es el dinero, como forma intermediaria, el que detenta “el poder de convertir la representación en realidad y la realidad en simple representación”. Una abstracción sin duda, pero tan real que puede generar formas de vida urbana en torno a las cuales se organiza la circulación de las mercancías, así como ciertas modalidades de producción y reproducción social, y se estabiliza el consumo según fantasmagorías de clase o de estatus que activan los mecanismos de exclusión. El alojamiento inscrito en ese espacio socialmente imaginado se convierte en “representante del dinero”, por utilizar la fórmula de Marx en los Grundrisse, y la moneda es al mismo tiempo el instrumento de medida del valor y el medio para conservarlo: un medio para el intercambio y el objeto de acumulación que extrae su tamaño de las leyes de conservación de esta construcción imaginaria. Demasiados y contradictorios roles para un objeto que, en principio no debería tener otro que alojar satisfactoriamente a sus usuarios. El valor de la vivienda que en su origen remite a una relación social de producción, se transforma y redimensiona bajo las condiciones que impone la reproducción de la morfología social y urbana en el seno de la formación social en cada momento.



Fig. 11. Mapa de precios totales en 2006 (izquierda) y 2008 (centro), y renta disponible *per capita* (derecha). Almendra Central de Madrid. Fuente: CM para el mapa de rentas.

En todo caso se trata de una construcción cuya estabilidad es fundamental por su papel en la formación y conservación del valor de los diferentes componentes del mosaico. Los mapas de las figuras 11 y 12 describen el mosaico de la Almendra central de Madrid cuya semejanza con los correspondientes del



centro histórico para las tres variables de naturaleza monetaria analizadas es evidente: renta *per capita*, precio unitario de la vivienda y precio total. Podemos concluir que la morfología social y la morfología urbana tienden a converger alrededor de un paisaje de precios de la vivienda. Esta imagen abstracta que resume la posición social es un espacio fetiche, un intermediario con propiedades extraordinarias entre la forma de distribución y de acumulación de la riqueza y el espacio de la ciudad organizado como lugar de circulación y reproducción social.

Una lectura más detallada de los mapas nos proporcionaría interesantes aspectos de la evolución de este paisaje de precios hacia el que tienden los dos fenómenos morfológicos considerados, pero eso nos alejaría del propósito de estas páginas.



Fig. 12. Mapa de precios unitarios en 2006 (izquierda) y 2008 (centro), y renta disponible *per capita* (derecha). Almendra Central de Madrid. Fuente: CM para el mapa de rentas.

La generalización de este fetiche, cuya estructura estable va dictando los valores de los productos inmobiliarios bajo condiciones sociales determinadas, conlleva la desaparición de los elementos orgánicos de la vida urbana, que va perdiendo todas las dimensiones que no sean codificables en términos monetarios o que asiste a la sumisión de sus tejidos a la lógica del dinero y su orden clasista. Debemos considerarlo como una patología que abraza mortalmente toda la ciudad y la somete a una destrucción sistemática de su pluralidad y su diversidad históricamente acumuladas, que extiende la desposesión de los excluidos -todos lo son en diferente grado- y que provoca el deterioro irreparable de la vida cívica en tanto que articulación compleja de modos de vida, de producción y de relaciones sociales, que es portadora de una inagotable capacidad de evolución y de creación de nuevos teatros cívicos. Y que cuando ha tenido la ocasión ha demostrado que puede dar una respuesta incluso más ecológica y eficiente a las exigencias de la ciudad moderna. Este paisaje de poder monetario que sirve de garantía para la acumulación patrimonial diferenciada en el actual modelo de alojamiento, sustituyendo todas las relaciones sociales, no conoce pues otro enemigo que la resistencia activa que podamos oponerle desde todas las esferas susceptibles de acoger proyectos de intervención pública que traten de conservar y proyectar hacia el futuro y hacia la periferia toda esta complejidad, todo ese cúmulo de

propiedades no monetarias. Para empezar debemos tratar de conservar esas estructuras morfológicas históricas que se han mostrado reacias a las tentativas de homogeneizar el mercado de alojamientos, incluso si hay que conservar formatos fuera de la norma. Tan anormales como la presencia de ciertos efectivos demográficos que pueden introducir nuevas modalidades de uso de la ciudad, devolviéndola sus valores de uso y sus dimensiones orgánicas. Puede que debiéramos introducir una buena dosis de anormalidad en los proyectos, en la medida en que lo anormal puede burlar la lógica monetaria y se vuelve una fuente de complejidad urbana. Pero sobre todo es necesario poner en marcha nuevos instrumentos de planeamiento concebidos por los ciudadanos para la vida de ciudad; un problema sin duda difícil ya que para ello necesitamos de una metamorfosis inédita: devolver al mundo concreto, incierto y estimulante de la ciudad a toda una población que se ha perdido en un tranquilizador espejismo monetario.

### Bibliografía

- BALZAC, H. (1959): *Les petits bourgeois*. Albin Michel. Paris. (Los pequeños burgueses, Obra completa, III. Aguilar. Madrid 1968)
- HALBWACHS, M. (1923): "L'expérimentation statistique et les probabilités", pp. 340-371 en *Revue philosophique* núm. 96. Paris.
- HARVEY, D. (2008): *Paris Capital de la Modernidad*. Akal. Madrid.
- LIPIETZ, A. (1974): *Le tribut foncier urbain*. François Maspero. Paris
- MARX, K. (2002): *Les Luttes de classes en France*. Gallimard. Paris.
- MARX, K. (1962): *Manuscrits de 1844*. Editions Sociales. Paris.
- MARX, K. (1969): *Le Capital* (livre 1). Garnier Flammarion. Paris.
- NAREDO, J. M. (1996): *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Siglo XXI de España editores, Madrid.
- NAREDO, J. M. (2008): "El aterrizaje inmobiliario", en *La Vanguardia*, 9 de marzo de 2008.
- ROCH, F. (1999a): "Algunas notas sobre el sistema inmobiliario madrileño en la década de los 50", en *La Vivienda en Madrid en la década de los 50*. Electa, Madrid.
- ROCH, F. (1999b): "La construcción del espacio residencial y el mercado inmobiliario", en *Papeles de Economía* núm. 18, Fundación de las cajas de ahorros confederadas. Madrid. (Número monográfico dedicado a Madrid)
- ROCH, F. (2000): "Algunas notas sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda", en *Vivienda y Familia*. Fundación Argentaria-Visor, Madrid.
- ROCH, F. (2004): "Agentes sociales y tendencias urbanísticas. Hegemonía inmobiliaria y pérdida de urbanidad, en Naturaleza de la conurbación madrileña y sus tendencias actuales", en *Urbanismo en el siglo XXI. Una visión crítica*. Ediciones UPC. Barcelona.
- ROCH, F. (2008): "El problema del precio de la vivienda. Morfología social y memoria colectiva", *Revista Anthropolos* núm. 218. «Maurice Halbwachs. La memoria colectiva, una categoría innovadora de la sociología actual». Barcelona.