

CINCO PARADOJAS SOBRE GENTRIFICACIÓN

DAVID BRAVO

Ayuntamiento de Barcelona

El término *gentrificación* suele ir acompañado de malentendidos o paradojas que surgen cada vez que se discuten las mejores medidas para hacer frente al fenómeno. Antes de profundizar en las respuestas, vale la pena entretenérse en deshacer estos malentendidos con el fin de aclarar el significado de una palabra tan incómoda como útil.

Gentrificación es una palabra incómoda pero útil. A estas alturas, todavía abundan los que reaccionan ante ella con escepticismo. Incluso hay quienes la escuchan con recelo porque ven connotaciones con una determinada carga ideológica. Muchos propietarios o gobernantes, por ejemplo, no ven ningún problema en el hecho de que sus inmuebles o sus ciudades 'aumenten de valor' o 'atraigan inversiones'. La expresión también produce malestar entre algunos técnicos y funcionarios que, de forma bienintencionada y durante décadas de servicio al bien común, se han dedicado a renovar el espacio público, las infraestructuras del transporte o los equipamientos municipales. De repente, ahora se sienten incriminados por un término que pone en duda su carrera. Se les dice que su tarea no ha servido para democratizar el tejido urbano, tal y como pensaban, sino para hinchar las plusvalías de los propietarios, para subir los precios de los alquileres y, por lo tanto, para excluir de la mejora urbana a los vecinos más desfavorecidos —los primeros que tenían que beneficiarse de ella!— y expulsarles de sus propios barrios.

A la vez, sin embargo, la palabra *gentrificación* ha salido del ámbito académico, donde había estado recluida durante décadas, para ocupar los titulares de los diarios, las conversaciones del mercado, las pancartas de las manifestaciones y las pintadas de las paredes. No puede haber duda alguna de que el concepto está en boga. Eso lo hace sumamente útil para agrupar muchos movimientos vecinales en torno a una misma causa, para situar en la agenda pública la cuestión del derecho al barrio y para emprender todas aquellas medidas que, ya sea desde la Administración o desde la sociedad civil organizada, sirvan para combatir el tsunami de la expulsión de vecindario y comerciantes. Por lo tanto, no es necesario que nos casemos del todo con la palabra gentrificación, pero tampoco podemos divorciarnos de ella.

En realidad, el término —acuñado en los años sesenta por la socióloga Ruth Glass— no siempre sirve para explicar los diferentes fenómenos que actualmente expulsan a vecindario y comerciantes de los centros de ciudades como Barcelona. Bien es cierto que, en barrios como la Barceloneta, el Gòtic, el Poble Sec, el Poblenou, Sant Antoni o Gràcia se ha producido —y se sigue produciendo— la sustitución del tejido social por parte de una nueva población con mayor poder adquisitivo. Este es un fenómeno que se ha dado en la capital catalana desde los años ochenta, cuando el Raval y el Born eran casi guetos sociales que las clases medias no osaban penetrar y que, de repente, empezaron a abrirse a nuevos pobladores que aportaban una cierta mixtura social. A la izquierda de la Rambla, operaciones urbanísticas como el plan 'Del Liceo al Seminario' (1980) —que fundaría equipamientos de escala metropolitana como el Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona (MACBA) o el Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona (CCCB)— y la apertura de la Rambla del Raval (2000) atraerán enseguida a jóvenes de las 'clases creativas', lo que provocó el alza de los precios de

la vivienda y el comercio y expulsó a la parte más desfavorecida del tejido social original. A la derecha de la Rambla, la pacificación del Born, a pesar de ser una renovación urbana más superficial, tuvo un efecto mucho más profundo en el tejido vecinal y comercial.

La *gentrificación clásica* ha tenido versiones más virulentas a medida que la globalización, las nuevas tecnologías o el crecimiento exponencial del puerto y el aeropuerto han ido abriendo la ciudad a nuevos operadores —estudiantes de máster internacionales, empleados de corporaciones multinacionales con sueldos globales—. En cualquier caso, se puede seguir entendiendo como una sustitución territorial de clases, tanto en el ámbito de la vivienda como en el del comercio. Si el encarecimiento de la vivienda reemplaza a los vecinos empadronados, en el caso del comercio, la sustitución puede afectar a tanto los comerciantes —que cierran porque ya no pueden asumir el coste del local— como a su clientela —que cambia de establecimiento porque las mercancías ya no están al alcance de su poder adquisitivo—.

No obstante, Barcelona se enfrenta hoy a procesos que atentan igualmente contra el derecho al barrio pero que ya no se pueden describir con propiedad como una *sustitución de los usuarios*. Son nuevos fenómenos que, más bien, se corresponden con una *sustitución de los usos* o, incluso, con una *extinción de los usos*. En el primer caso, hay todas aquellas viviendas que han perdido el uso residencial para acoger actividades terciarias. Este tampoco es un fenómeno nuevo. En los años ochenta, el Eixample ya presentaba algunos excesos de *terciarización* cuando sus viviendas se veían sustituidas por notarías, bufetes de abogados o estudios de arquitectura. Ahora, sin embargo, la cosa se ha complicado considerablemente. De la mano de plataformas en línea como Airbnb y del fenómeno de los vuelos *low cost*, la sustitución del uso de vivienda por el uso terciario de los alojamientos turísticos puede tener en determinados barrios una envergadura muy superior y, por lo tanto, un efecto mucho más devastador en la distribución de los usos que establece el planeamiento urbanístico para cada territorio. Algo similar pasa con aquellos comercios —ya sean pequeños o más grandes, caros o asequibles— que han dejado de ejercer una función social en el barrio. Estos establecimientos ya no tienen como destinatario al vecindario arraigado —empadronado—, sino que se dirigen más bien a una población flotante, que está de paso, que no volverá mañana por muy bien que la traten. Son pequeños comercios, como las tiendas de *souvenirs* y sombreros mexicanos o las de alquiler de *segways*. También grandes franquicias, como las cafeterías *Starbucks*. En todos estos casos, ya no se trata de espacios de interacción social arraigados al barrio sino de infraestructuras dedicadas a una población flotante. Una población que no figura en el censo electoral, que no paga impuestos, que no se quejará al Ayuntamiento cuando la calle esté sucia.

Si la *sustitución de usos* intercambia una población arraigada por una población flotante, la *extinción de usos* representa la supresión de la actividad. Dentro de este tercer fenómeno están los inmuebles residenciales que pierden todo uso más allá del de meras cajas fuertes. Barcelona ya no solo es uno de los principales destinos turísticos europeos sino que ahora también empieza a formar parte de la lista de ciudades más codiciadas por los inversores globales. Esto empieza a pasar cuando edificios enteros son adquiridos por parte de gestores patrimoniales con el fin de asegurar fortunas rusas o chinas que no confían en la volatilidad de su propia moneda o por parte de fondos de inversión globales que buscan la máxima rentabilidad sin perder tiempo con los problemas de gestión que

comportan los inquilinos o los turistas. No es necesario dar ningún uso a las propiedades que adquieren. Solo compran, esperan un poco y venden, obteniendo rendimientos de dos dígitos. En la piedra barcelonesa, encuentran una garantía de estabilidad —o de crecimiento— de su capital sin necesidad de poner nunca los pies en ella ni de movilizarla dentro del mercado de alquiler o dentro de la oferta turística. Este fenómeno, pues, vacía viviendas, vacía locales comerciales, vacía edificios y puede desertizar barrios enteros.

Tanto la *gentrificación clásica* —entendida como *sustitución de usuarios*— como las otras dos formas de expulsión de vecindario y comerciantes —*substitución de usos* y *extinción de usos*— son fenómenos con raíces distintas pero que se entrelazan en el mismo momento y sobre los mismos barrios para formar la tormenta perfecta. Este entrelazamiento de fenómenos simultáneos contribuye todavía más a generar confusión en torno a la gentrificación, que, como decíamos, es un concepto del cual no nos podemos divorciar pero con el que tampoco podemos casarnos. Esto explica que esté rodeado de algunos malentendidos. Son paradojas que siempre aparecen cuando se discuten las medidas a tomar para hacerle frente. Por ello, vale la pena entretenérse en deshacerlos antes de empezar a atacar el problema.

1. La *gentrificación* no conduce a la parálisis urbanística

Parece mentira que, a estas alturas, todavía sea necesario entretenérse en esta obviedad pero son muchos los que siguen necesitando la aclaración. La *gentrificación* no supone en ningún caso que no haya que seguir mejorando el espacio público, las infraestructuras del transporte o los equipamientos municipales. Solo implica que, a fin de que estas mejoras urbanas tengan el efecto redistributivo que debería exigirse a cualquier acción pública, sea preciso acompañarlas de políticas que eviten el impacto residencial y comercial. Estas políticas tienen que seguir una triple estrategia. Por un lado, la administración pública tiene que incidir en el mercado privado para regularlo, hacerlo más digno, estable, asequible y equilibrado. Esto se conseguiría, por ejemplo, con una reforma de la LAU —la Ley de Arrendamientos Urbanos que el gobierno Rajoy acortó a tres años irrisorios—, con el establecimiento de un índice de precios de referencia —como los vigentes en París o en Berlín— o con el condicionamiento de las subvenciones a la rehabilitación de viviendas a determinadas garantías de permanencia de los inquilinos. La segunda estrategia pasa por reforzar el parque público de vivienda y de pequeño comercio de protección oficial. Reforzarlo no solo de manera cuantitativa, sino también cualitativa. Con el fin de evitar monstruos urbanos como la banlieue parisina, hay que hacer viviendas públicas —de alquiler, por favor!— en los barrios céntricos donde se produce la expulsión. Por último, la tercera estrategia consiste en estimular el tercer sector, es decir, todas aquellas iniciativas no gubernamentales pero tampoco lucrativas, faltas de cualquier ánimo especulativo, como las cooperativas de cesión de uso, el *cohousing*, los *community land trusts* (CLT) o la masovería urbana.

2. La *gentrificación* no afecta solo a los inquilinos

Muchos ven todavía un resguardo en la propiedad y piensan que hay que seguir atraiendo a los inquilinos —que representan más del 30% de los hogares barceloneses— hacia la compra hipotecaria —¡dale!—. No obstante, una propietaria del Gòtic puede sufrir dramáticamente el fenómeno. Se puede ver rodeada de un silencio ensordecedor o de un alboroto insopportable. En el primer caso, las

viviendas de su escalera o los comercios de su calle pueden haber quedado desertizados, tal y como ha pasado en determinados barrios acomodados de Londres o Vancouver, después de la compra masiva de viviendas por parte de millonarios extranjeros, —fenómeno que ya podría estar llegando a los alrededores del Paseo de Gràcia y la Rambla de Cataluña o a la Via Layetana. En el segundo caso, la propietaria del Gòtic puede tener que convivir con borracheras, vómitos y condones en la escalera. También puede resultar que la llamen de la escuela diciéndole que su hijo se duerme a clase porque los apartamentos turísticos del piso de encima le han mantenido despierto toda la noche. Como un pez que se muere la cola, la propietaria del Gòtic se verá empujada a mudarse a otro barrio y a ofrecer su piso al mercado inmobiliario o a la industria turística. En realidad, la expulsión de vecindario y comerciantes tiene efectos devastadores en el metabolismo urbano y, por lo tanto, en el conjunto de la ciudadanía, ya se trate de propietarios o de inquilinos. El proceso se esparce como una metástasis que estropea la diversidad social y funcional de los barrios, que espolea la contaminación —cuando las clases populares son dispersadas hacia periferias donde dependen más del coche— o que adultera la composición del censo electoral.

3. La gentrificación no afecta solo a los pobres

Estamos ante un fenómeno de escala global que ya afecta masivamente a las clases medias. Los contratos de alquiler de tres años de duración que están venciendo en el entorno del mercado de Sant Antoni están sufriendo incrementos desorbitados que incluso una pareja con dos buenos sueldos no siempre puede asumir. Los habitantes de Sarrià o de Sant Gervasi poco podrán hacer ante la voracidad de los capitales 'sin fronteras'. En Canadá, con el fin de atraer capitales foráneos, se decidió conceder la *Golden Visa* —ciudadanía canadiense— a los extranjeros que invirtieran determinadas cantidades en el país —iniciativa también adoptada por el gobierno Rajoy—. Lejos de favorecer la industria o la innovación, las inversiones externas fueron a parar al sector inmobiliario, de manera que ahora hay miles de ciudadanos canadienses viviendo en Hong Kong mientras que el centro de Vancouver se ha llenado de casas vacías. Ni siquiera se puede explicar siempre la expulsión como un conflicto de clases. Un grupo de adolescentes alborotados de clase trabajadora que viajan a Barcelona por una despedida de soltero, se pueden amontonar en un cuarto de una casa de la Barceloneta y dedicarle conjuntamente al alojamiento esporádico, por unos pocos días de vacaciones, una cifra muy superior a la que se podría permitir un residente de clase media o alta. Son pobres que expulsan a ricos.

4. La gentrificación no es un problema de identidad

Cuando los vecinos del barrio ven cómo van cerrando los comercios de toda la vida y cómo se desahucia cada semana a varias familias, mientras el barrio se llena de tiendas de *souvenirs*, de locales de alquiler de *segways*, de apartamentos turísticos o de edificios adquiridos por fondos extranjeros, puede resultar muy tentador simplificar la situación exclamando "de fuera llegaron que de casa nos sacaron". Incluso los movimientos sociales que defienden la vida en los barrios son a menudo acusados de *turismofobia*, aunque el rechazo que hacen explícito se dirija más al turismo —como actividad— que al turista —como persona—. En realidad, los turistas son víctimas de la misma aglomeración que sufren los vecinos y que está propiciada por operadores que pueden tener dos apellidos catalanes. A veces, las asociaciones de veci-

nos rechazan que se proyecten promociones de vivienda pública en su barrio porque no harán más que traerles a 'pobres de fuera'. Es cierto que una mala política de adjudicaciones de viviendas públicas puede crear guetos sociales y escaleras conflictivas, pero eso no siempre tiene que ser así. Si entendemos la vivienda pública como un servicio básico y universal, tan pronto dirigido a la emergencia social como a las clases medias, las políticas residenciales pueden ser muy útiles a la hora de propiciar la diversidad social de los barrios. Otras veces, cuando entienden que la vivienda pública es un antídoto contra la expulsión del tejido social, las asociaciones vecinales sí que reclaman nuevas promociones, aunque exigen que sean para la 'gente del barrio'. No tienen en cuenta que, vengan de donde vengan, los adjudicatarios de las nuevas viviendas se convertirán en vecinos del barrio tan pronto como entran en su casa. No, la *gentrificación* no se puede abordar como un problema de identidad. El derecho a la ciudad implica que todo el mundo, sea de dónde sea, puede participar del espacio urbano. Se trata, simplemente, de ordenar democráticamente el barrio, de poner normas como en cualquier lugar de pública concurrencia, con horarios y espacios establecidos pero sin derecho de admisión. Prohibimos o permitimos los usos, no los usuarios.

5. La gentrificación es un fenómeno global que se tiene que resolver desde la escala local

A pesar de ser un fenómeno global y de intensidad creciente, el mejor frente desde donde se tiene que combatir la *gentrificación* es la escala local. Este es el frente donde se hacen más tangibles las consecuencias de procesos globales como el turismo masivo, la ubicuidad de los fondos de inversión o la compra a través de plataformas en línea —Amazon— que tanto están castigando al pequeño comercio. Los gobiernos locales están más próximos a la ciudadanía y a los fenómenos de escala urbana y, por lo tanto, son las administraciones públicas más capacitadas para reconocer el problema y hacerle frente. Sin embargo, ¿cómo pueden las administraciones municipales hacer frente a fenómenos de naturaleza global? Desde una lógica cosmopolita —o municipalista— pueden tejer redes de ciudades que cooperen en el intercambio de instrumentos y en la reclamación de reformas y competencias a instancias supramunicipales. En un mundo que se urbaniza exponencialmente, las ciudades toman el protagonismo a un estado nación débil ante los mercados y cada vez menos legitimado a ojos de la ciudadanía. Las ciudades confederadas en redes tienen que reclamar más recursos y competencias para desplegar políticas que hagan frente a la expulsión de vecindario y comerciantes. Son las ciudades las que mejor pueden democratizar el acceso a la vivienda o al comercio. Son ellas las que defenderán como nadie más el derecho a la ciudad.

LOS SINDICATOS DE INQUILINOS E INQUILINAS Y LA LUCHA POR LA VIVIENDA EN EL NUEVO CICLO DE FINANCIERIZACIÓN

JAIME PALOMERA

Universidad de Barcelona y La Hidra

A diez años de la peor crisis que se recuerda, volvemos a encontrarnos inmersos en una burbuja vinculada a la vivienda de dimensiones planetarias. Aunque las cenizas del drama hipotecario están todavía calientes,

otro incendio se extiende con violencia por los mercados de alquileres. En Estados Unidos, epicentro del último gran crack, nunca se había destinado tanto dinero a pagar rentas inmobiliarias como en el año 2017. En el área metropolitana de Barcelona, la tasa de sobrecarga (hogares que destinan más del 40% de los ingresos al alquiler) ya superaba en el año 2016 el 42% de la población. Se trata de récords históricos que nos indican que, a ambos lados del Atlántico, las raíces del crack financiero de 2007 y 2008 siguen intactas: los Estados no solo dejaron caer a las familias para rescatar las finanzas, sino que además pusieron las bases para que estas pudieran extraer rentas del mercado de alquiler como antes lo habían hecho del hipotecario, en operaciones a más largo plazo pero socialmente perniciosas (Fields y Uffer, 2014; Fields, 2017; Wijburg, et al. 2018; Rolnik, 2018).

Si el capitalismo, cada vez más financierizado, busca conquistar nuevas fronteras, el Estado español se emplea como pocos en hacerlo posible: mientras la PAH luchaba por derrogar la ley hipotecaria, el gobierno cambiaba otras leyes por la puerta de atrás, con el objetivo de reactivar el ciclo inmobiliario en el mercado del alquiler y hacerlo atractivo para el capital financiero local e internacional. Tanto los privilegios fiscales otorgados a los fondos de inversión privada como la reducción de garantías para los inquilinos, entre otras medidas, demuestran una vez más que las dinámicas de la oferta y la demanda (en cualquier mercado, pero especialmente el de la vivienda) no responden a leyes abstractas, sino que son producto de un complejo entramado de políticas públicas y relaciones de fuerza que les dan forma (Bourdieu, 2000). El resultado de estas regulaciones es una burbuja que se extiende por todas las áreas metropolitanas del Estado, y de un aumento de los beneficios inmobiliarios y financieros a costa de una parte muy importante de la población.

Ahora bien, las mutaciones del capitalismo no son procesos unidireccionales sino que tarde o temprano chocan con las contradicciones que este mismo genera, y con movimientos de reacción (Polanyi, 1991). En la actualidad, en varias ciudades de todo el mundo están naciendo organizaciones vecinales y de inquilinos que constituyen una potencial herramienta de contrapoder al capitalismo rentista. En este artículo se analiza el caso del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos, prestando atención a sus estrategias para producir un nuevo sujeto colectivo. Primero, se explica como desde su nacimiento, el Sindicato plantea una batalla por el relato público que aspira a cuestionar el sentido común imperante, pone de relieve los principales problemas de la coyuntura (énfasis en el entramado legal y el papel del Estado) y al mismo tiempo apela a una amplia base social (el inquilino, inexistente en nuestro contexto), para convertirse en organización de masas con voluntad de permanencia. Segundo, se analizan sus principales herramientas de organización y resistencia ante la actual coyuntura (marcada por las subidas abusivas y las expulsiones) con especial énfasis en la negociación colectiva y la reivindicación del derecho a 'quedarse' a un 'precio justo'. Finalmente, el artículo aborda el actual crecimiento territorial y los retos de presente y futuro.

1. "No somos afectadas, somos inquilinas". La construcción de un sujeto colectivo

Los orígenes del Sindicato de Inquilinos e Inquilinas se remontan al otoño de 2016, cuando personas y colectivos preocupados por la escalada de precios del alquiler empiezan a reunirse en Barcelona. Los encuentros de este primer grupo, que se repetirán du-