

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 Vía 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 de 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 *se-gways*, 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 antidoto 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 derogar 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 Inquilinas 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-

rante meses hasta el nacimiento público del sindicato (12 de mayo de 2017) son abiertos y de cariz asambleario. Pronto se instalan dos sencillas premisas. La primera, de tipo coyuntural: los barrios están inmersos en una burbuja especulativa en torno al alquiler que está desposeyendo, precarizando y expulsando a una parte muy significativa del vecindario de la ciudad; pero es una burbuja que se puede revertir si los barrios, y especialmente los inquilinos, se organizan. Con este planteamiento, como se verá, se asume implícitamente que el mercado de alquiler no opera de forma natural sino que es producto de la correlación de fuerzas entre propietarios e inquilinos, y del marco que las regula.

La segunda premisa, muy vinculada a la primera, es de carácter estructural: aunque una parte muy importante de los barceloneses viven de alquiler, nunca han hecho de esta realidad material compartida un eje de organización colectiva. En otras palabras, si vivir de alquiler es sinónimo de precariedad —si las reglas del juego resultan tan desfavorables a los inquilinos— es porque estos tienen el poder extremadamente más limitado que el de los propietarios e intermediarios. A pesar de algunas iniciativas históricas, como la Unión de Defensa de Inquilinos de 1919 (Givanel, 1931), las huelgas de alquileres de los años 30 lideradas por el sindicato de la construcción de la CNT (Aisà, 2014), o la Coordinadora de Vivienda de los 70 (vinculada a la FAVB), la figura del inquilino no ha existido nunca como agente social en el contexto barcelonés, catalán y español. Se trata de una anomalía a escala internacional, explicable en parte por la hegemonía política y cultural que la propiedad como forma socialmente deseable de acceso a la vivienda ha tenido desde los años 60. Cinco décadas de políticas públicas destinadas a estigmatizar todo lo que se aleje de la vivienda en propiedad y de su uso progresivo como activo financiero no pasan en vano (Naredo, 1996; López y Rodríguez, 2010; Palomera, 2014). En otras palabras, el reto parece mayúsculo: construir un sujeto inquilino en medio del desierto organizativo, sin una tradición en la cual anclarse, y en plena emergencia habitacional.

Ante estos límites, el primer objetivo del grupo fundador del Sindicato es conseguir una cosa aparentemente obvia pero sin precedentes: enunciar y hacer patente la existencia de una amplia parte de la población que vive de alquiler. Con un dato que hará cierta fortuna entre los medios de comunicación, el sindicato explica desde su primera aparición que solo en el municipio de Barcelona más de 200.000 hogares viven de alquiler. Un tercio de la población, equivalente a medio millón de personas (últimamente se han publicado encuestas municipales que apuntarían a un número mayor). Si la propiedad siempre ha tenido organizaciones que por defecto defienden sus intereses, desde la Cámara de la Propiedad y el Colegio de Administradores de la Propiedad hasta los lobbies de la banca y las mismas administraciones del Estado, ya es hora de que los inquilinos lo hagan. Al fin y al cabo, ¿qué no puede lograr un segmento tan importante de la población si suma fuerzas, bajo uno mismo paraguas?

En este sentido, la presentación pública del 12 de mayo, impulsada con una fuerte campaña comunicativa, busca escenificar la potencialidad de los inquilinos para convertirse en un movimiento multitudinario. El Casinet d'Hostafrancs, sede del acto, con capacidad para acoger a 400 personas, se queda pequeño y desborda las expectativas del grupo motor del Sindicato: más de 700 personas asisten al acontecimiento. Muchas de las que no pueden entrar en el salón de actos se organizan en una asamblea espontánea a la salida. Cerca de 500 personas siguen la transmisión en directo del acto, desde casa o el trabajo.

El tipo de discurso y la información que el Sindicato emite de forma persistente desde su nacimiento público para tratar de construir subjetividad colectiva proviene en buena medida de la composición heterogénea del grupo fundador. En las reuniones y sesiones de trabajo entre el otoño de 2016 y la primavera de 2017, ponen tiempo y energía tanto referentes vecinales con años de experiencia a sus espaldas como personas que participan en una asamblea por primera vez; tanto jóvenes que comparten piso como personas jubiladas; tanto padres primerizos como madres con familia numerosa; tanto inquilinas asfixiadas por la burbuja como propietarios inquietos por el impacto negativo que esta está teniendo en su entorno social; tanto vecinos con saberes arraigados en barrios y ciudades del área metropolitana como investigadores especializados en vivienda; tanto representantes de entidades con muchos años de trayectoria en la ciudad (el Observatorio DESC, 500x20 y la Federación de Asociaciones y Vecinos de Barcelona) como otros más recientes (La Hidra Cooperativa, la Asamblea de Barrios por un Turismo Sostenible, y Desllogades). Esta composición social dota al grupo motor del sindicato de una combinación de saberes situados en los barrios y conocimientos basados en la investigación, que le permiten construir un argumentario público que la realidad posterior irá confirmando, y que apuntan a la transversalidad del problema. Y viceversa: identificar la burbuja del alquiler como problema transversal permitirá también plantear la construcción de un sujeto también diverso.

De entrada, se asume que este no es un problema de gentrificación prototípico, vinculado a los centros urbanos o a determinadas zonas turísticas. El problema va más allá de Barcelona, y tiene un alcance como mínimo metropolitano. Tampoco se trata de una 'mancha de aceite' que se extiende, metáfora que a menudo se utiliza para evocar un proceso de expulsión de inquilinos del centro que haría subir los precios en la periferia, desencadenando otros procesos de expulsión. Como es sabido, los procesos de gentrificación y expulsión concatenados tienden a producirse en fases temporales más largas, y no en los pocos años que van entre 2014 y 2018. Además, los aumentos de precio se producen simultáneamente en toda la geografía urbana, dibujando un arco de crecimiento muy similar, igual como ya sucedió con la burbuja de precios vinculada al *boom* hipotecario en el ciclo 1997-2007. Por no mencionar que el parque de vivienda de alquiler en la primera y segunda corona metropolitana es objetivamente escaso como para absorber el gran volumen de inquilinos que viven en Barcelona y que sufren elevadas tasas de sobrecarga. No, no se trata tanto de un 'éxodo' de la ciudad o de una 'expulsión masiva' como de una situación de nomadismo y de asfixia impuestos a la mayoría de las personas que viven de alquiler.

Así, el Sindicato plantea que la burbuja del alquiler afecta a todo el territorio urbano y, por lo tanto, también a segmentos diferenciados desde un punto de vista socioeconómico: las subidas se dan tanto en los centros urbanos como en las periferias, lo que permite aludir a clases medias (con estudios universitarios) en relativa descomposición y a los espacios de la clase trabajadora metropolitana. También se enfatiza la transversalidad del problema y del sujeto emergente desde un punto de vista generacional y de género: el alquiler no es un problema de los jóvenes, como se suele decir, sino que afecta a todas las edades, y en particular a las mujeres mayores que viven solas. Esta transversalidad resulta fundamental a la hora de dar forma al movimiento: permite imaginar al sindicato no como *lobby* o como organización de consumidores orientada a preservar los intereses de los inquilinos de forma estrecha,

sino a la defensa más amplia del derecho a la vivienda y a la ciudad. Apostar por 'alquileres justos' (significante que apela a la justicia social y que refiere a 'estables', 'asequibles' y 'dignos') interesa al conjunto de la ciudadanía porque implica construir ciudades heterogéneas y con tejidos sociales sólidos, más protegidos de la erosión generada por la mercantilización de la vivienda y el espacio urbano.

## 2. Desmontando la burbuja: la batalla por el relato

Desde muy pronto, el Sindicato ve totalmente estratégica la batalla para cambiar el aparente sentido común respecto a las causas de la subida de los precios: una lucha de ideas que se librará en todos los espacios, empezando por los organizativos, pero también en el del debate público. Se trata de buscar el impacto comunicativo no solo mediante las redes sociales sino también los grandes medios de comunicación. La organización será fundamental, pero tiene que ir acompañada de discurso y argumentario contrahegemónicos, capaces de transformar las subjetividades. Ante un sector inmobiliario con grandes y potentes altavoces (desde portales inmobiliarios que generan opinión, hasta tertulianos) es preciso generar argumentos críticos.

En el año 2017, aunque la prensa catalana ya había construido la cuestión de los alquileres como problema, generalmente se hablaba de esta como fenómeno natural inevitable. Reproduciendo la voz de supuestos 'expertos' (generalmente próximos a la industria inmobiliaria y sin investigación contrastada) y de actores con evidente conflicto de intereses (como la Cámara de la Propiedad o el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), se argumentaba que los precios aumentaban porque Barcelona es una ciudad global. Un enclave sometido a una gran presión demográfica y salarios cada vez más altos. Todo se explicaría a través de una sencilla correlación entre una oferta escasa y una demanda creciente y cada vez más solvente.

El Sindicato plantea una lectura innovadora respecto al relato dominante y pone en duda la veracidad de unos autoproclamados expertos hasta entonces nunca cuestionados. En primer lugar, cuestiona que las dinámicas del mercado de la vivienda se puedan interpretar recurriendo a la ley de la oferta y la demanda, sin incorporar otros factores. De hecho, demuestra que los ciclos inmobiliarios recientes no hacen otra cosa que desmentir el tópico. Entre 1997 y 2007, se generó el doble de oferta de la que la demanda podía absorber (en el Estado español se construyeron casi 7 millones de viviendas, y se crearon la mitad de nuevos hogares). Pero lejos de disminuir, los precios aumentaron como nunca. En el ciclo posterior, entre 2007 y 2013, la demanda de vivienda de alquiler se duplicó en ciudades como Barcelona (sobre todo como resultado de las restricciones al crédito y el estancamiento salarial) pero el precio medio de estos arrendamientos se redujo muy significativamente, contradiciendo a los defensores de la sacrosanta ley de la oferta y la demanda.

Ante un argumentario plano, se trata de mostrar cómo las dinámicas de la oferta y la demanda derivan en realidad de un complejo entramado de legislaciones y políticas de Estado. Lejos del mercado libre que se regula a sí mismo eficientemente (y al cual apelan con insistencia los exégetas del sector inmobiliario), aquello que sucede en el terreno de la vivienda está enormemente influido por la acción reguladora de los poderes públicos, que la población desconoce y por lo tanto hay que visibilizar. Así como la burbuja hipotecaria fue generada políticamente, a través de una serie de legislaciones decididas (transformando el suelo, el sistema hipotecario y el

financiero), la burbuja de alquiler también ha sido producida políticamente.

Aquí, el concepto de *burbuja* no es un término técnico que apelaría estrechamente a una situación de endeudamiento o de palanqueamiento financiero insostenible, como argumentan aquellos que cuestionan su uso. Se trata de un significante que apunta a cómo las políticas del Estado han permitido que las dinámicas de inversión y especulación de un sector inmobiliario y financiero nunca reestructurado se desplazaran con fuerza hacia el mercado del alquiler, distorsionándolo, haciendo aumentar los precios artificialmente, y lubricando la transferencia de riqueza desde amplios segmentos sociales hacia este sector. En definitiva, la burbuja se traduce en la producción de expectativas de extracción de rentas inmobiliarias y financieras, sin un aumento de la demanda o una mejora del parque de vivienda que lo justifiquen, posibilitada gracias a cambios normativos radicales. Si los precios empezaron a aumentar a partir de 2014 fue como resultado de la acción del gobierno del Estado, a instancias de un sector financiero (bancos y fondos inversores) con interés por obtener mayor rentabilidad del enorme stock inmobiliario que acumularon durante la crisis, y a precio de saldo, gracias al rescate público.

A pesar de la amplia diversidad de intervenciones públicas que han convertido el mercado del alquiler en una nueva frontera para la especulación y el capital financiero, el Sindicato opta por poner el foco en dos grandes cambios que se realizan en cuestión de meses. Primero, en el año 2012, y bajo el pretexto de impulsar la actividad económica, el gobierno del Partido Popular da una serie de privilegios fiscales a las SOCIMIs, vehículos de inversión inmobiliaria creados en el año 2009 por el gobierno del Partido Socialista, que compran propiedad inmobiliaria para destinarla al alquiler en ciclos de tres años y repartir dividendos entre sus inversores. Beneficios que, en el caso del alquiler residencial, provienen directamente de los bolsillos de personas que viven de alquiler. En pocas palabras, esta medida implica que el mismo sector financiero que se benefició de un rescate de 70.000 millones de euros, acumulando un enorme stock inmobiliario sin ningún tipo de contrapartida (a diferencia de Irlanda, por ejemplo) pueda ahora extraer grandes beneficios a través de bonificaciones fiscales: entre otras cosas, no pagan impuestos de sociedades. En suma, la legislación específica para las SOCIMIs consiste en dar continuidad a la transferencia de fondos públicos al sector financiero que empezó con el rescate, ahora de forma indirecta, haciendo del alquiler un negocio redondo para bancos y fondos de inversión con capacidad para constituir estos vehículos financieros. Que el número de SOCIMIs se haya disparado en los últimos años y que 45 ya coticen en bolsa constituye uno de los mejores reflejos de la nueva burbuja.

Segundo, en 2013 el gobierno con mayoría absoluta del PP reforma la Ley de Arrendamientos, en una decisión política que ni agentes como la Cámara de la Propiedad o el Colegio de APIs pedían. Los ya raquíticos contratos de alquiler de cinco años (más tres de prórroga) pasaron a ser de tres años (más uno de prórroga), manteniendo la posibilidad de la propiedad de finalizarlo avisando solo con 30 días de antelación y sin ningún otro justificante que la búsqueda de un rendimiento económico más elevado (aspecto que ya figuraba a la ley de 1994). Además, se facilita que cualquier persona pueda ser expulsada de su hogar si se retrasa en un solo pago del alquiler: actualmente, una familia que haya dejado de pagar el alquiler un mes y haya sido denunciada por la propiedad, cuenta solo con 10 días para realizar el pago y evitar una orden judicial de desahucio. Aunque el

gobierno habló de ‘dinamizar’ el mercado del alquiler, no es necesario tener demasiada imaginación para saber cuáles fueron los efectos de recortar drásticamente la duración de los contratos de alquiler y facilitar el desahucio: se quitaron garantías a los inquilinos, se les desprotegió, y se generó un incentivo perverso entre propietarios para finalizar contratos, generar mayor rotación residencial en el mercado y hacer que los precios subieran. Se precarizó todavía más la situación de los inquilinos, ya muy inestable, y se priorizó el mayor lucro por delante de la estabilidad de los contratos.

Más allá de los poderes públicos y su enorme capacidad para regular el mercado y orientarlo en una dirección u otra, el Sindicato también enfatiza el papel de los actores privados. El mercado de la vivienda, como el financiero, funciona por expectativas, y hay determinados agentes con suficiente poder como para influir en ellas. Un caso paradigmático es el de los llamados ‘intermediarios’. Lejos de constituir herramientas neutrales, los portales inmobiliarios tienden a hinchar las cifras artificialmente, ya que reflejan las expectativas de ganancias de los propietarios que anuncian sus viviendas. Aunque estos portales siempre presentan unos precios medios que superan a los oficiales (estos basados en las fianzas depositadas), a la larga consiguen influir. Si actores de peso anuncian que ‘el precio de mercado’ aumenta a un ritmo determinado, los propietarios se verán tentados a ajustar sus viviendas a este porcentaje, como si fuera un dato objetivo. En otras palabras, las expectativas de ganancia que proyectan los portales inmobiliarios, ¡y que la mayoría de administraciones en España utilizan como si fueran datos reales para generar indicadores propios!, terminan funcionando como una profecía autocumplida.

El Sindicato también pone el foco en dos grandes actores que son relativamente nuevos, y que son identificados como ‘*influencers* inmobiliarios’. Por un lado, los fondos de inversión privada. Empresas que adquieren paquetes de propiedades verticales y horizontales, y que tensionan el mercado con precios al alza. Estos fondos privados generan expectativas entre sus propios accionistas y en todo el mercado: como no necesitan ingresos inmediatos, pueden romper el techo y marcar nuevos precios de referencia. Son fuselajes insignia de la especulación, que expanden las fronteras para el resto de propietarios. Por el otro, AirBnB y los operadores de viviendas de uso turístico son otro nuevo actor que también hincha las expectativas de beneficio en todo el mercado, incluyendo el alquiler residencial. Aunque representantes de la Cámara de la Propiedad y algunos ‘expertos’ insisten (sin evidencia empírica) en que en el mercado predomina una mayoría de pequeños propietarios, parece del todo lógico pensar en los efectos contagio de los *influencers* inmobiliarios. ¿Qué hacen los pequeños propietarios cuando ven que a su misma escalera se está ofreciendo un ‘piso de lujo’ por el doble que el suyo, o uno ‘turístico’ por el triple? Aunque los pequeños propietarios fueran mayoría entre aquellos que ponen pisos de alquiler en el mercado, estos siguen tendencias e indicadores que no marcan ellos, sino los grandes inversores e intermediarios.

De hecho, si hay una cosa que la batalla por el relato pone de manifiesto es que la batalla por la información juega un papel tanto o más importante. La información es poder: permite afinar los diagnósticos e intervenir con más certeza. Que haya tanta opacidad sobre cómo funciona el mercado de la vivienda y del alquiler no tiene nada de casualidad. Por esto, una de las demandas del sindicato a los poderes públicos es la producción de datos sobre la distribución de la propiedad. ¿Qué porcentaje de viviendas de alquiler están

en manos de grandes y pequeños propietarios? ¿De qué manera está concentrada la propiedad?

### 3. ‘Nos Quedamos’ y exigimos ‘Alquileres Justos’: la batalla organizativa

El movimiento inquilino nace en un contexto marcado por dos factores. Por un lado, una ciudad y una área metropolitana donde centenares de miles de personas viven de alquiler pero nunca se han organizado a partir de este elemento central en sus vidas. Por el otro, una coyuntura de burbuja que está generando una emergencia habitacional, caracterizada por una mayor asfixia de las economías domésticas y una oleada de expulsiones (en el año 2017, prácticamente 9 de cada 10 desahucios judiciales ya eran por impago de alquiler). Estas dos características determinan el modelo organizativo del sindicato.

Respecto a la primera cuestión, la aspiración es construir un movimiento de masas, capaz de aglutinar a miles de personas y adquirir potencia numérica ante poderes públicos y privados. Esta apuesta pasa en buena medida por la afiliación. La figura de la afiliación implica poder vincular a aquellas personas que difícilmente pasarán por una asamblea pero que desean formar parte de una organización para poder conocer sus derechos y encontrar apoyo en un momento dado. La cuota de afiliación, muy reducida (30 euros al año en el caso de la básica, 15 la reducida y 50 la de apoyo) da acceso a asesorías legales, vinculadas con cuestiones muy concretas, desde una cláusula del contrato en disputa hasta los costes de reparación de la caldera. Y sobre todo, con las cuotas se busca hacer del Sindicato una organización autónoma desde el punto de vista financiero y con un alto grado de autonomía respecto a partidos políticos e instituciones.

Esta voluntad de ser una organización con gran fuerza numérica motiva la búsqueda inicial de actos con impacto público, como la presentación en el Casinet d’Hostafrancs y las dos asambleas multitudinarias que tienen lugar entre la primavera y el verano de 2017. La expectación y el desbordamiento que se produce hace que operen como auténticos acontecimientos, permitiendo a centenares de inquilinos reconocerse entre ellos como potencial sujeto colectivo. Se hace patente que convertirse en un movimiento de tamaño considerable es potencialmente factible. En pocos meses, más de 1.200 personas y un número muy importante de colectivos se afilian a la organización y contribuyen a esta a través de una campaña de mecenazgo online. Paralelamente, el grupo motor y las entidades que lanzaron el sindicato dejan paso a una organización con comisiones de trabajo cada vez más estructuradas (con cerca de 60 personas participando activamente), una coordinadora a través de la cual se articulan y una plenaria donde deliberan. Todos ellos espacios siempre abiertos a la participación, de cariz asambleario y horizontales, de donde también nacerá la asamblea de afiliadas: órgano donde se debatirán y validarán las decisiones estratégicas de la forma más inclusiva posible.

Por lo que respecta a la segunda cuestión —la burbuja y la emergencia habitacional—, desde muy pronto se toma conciencia que habrá que orientar el sindicato hacia la acción colectiva ante una ley de arrendamientos urbanos muy poco garantista, que desprotege a quien vive de alquiler y promueve los abusos de la propiedad. No obstante, pasan unos cuantos meses hasta que el movimiento es capaz de formular una hipótesis clara sobre cuál es el problema que experimentan los inquilinos que se afilian o se acercan al punto de bienvenida del Sindicato. Cuando el Sindicato nace, la acción por antonomasia de los colectivos que luchan por la vivienda si-



guen siendo las acciones ‘Stop Desahucios’: formas de acción existentes desde octubre de 2010, cuando la PAH demostró que se podía detener un lanzamiento judicial, apelando a la desobediencia civil pacífica ante una ley hipotecaria injusta. A pesar de dar apoyo a estas acciones, la actividad cotidiana del Sindicato choca con una realidad diferente. El 80% de las personas que se acercan al punto de bienvenida o se ponen en contacto por correo sufren un problema común: se acerca el final de su contrato de alquiler y viven bajo la amenaza de una subida abusiva o de una no renovación, que el Sindicato denominará desahucios invisibles.

Los desahucios invisibles son hijos de la burbuja del alquiler, y su denuncia es la forma que tiene el movimiento inquilino para desnaturalizar las expulsiones que generan las subidas abusivas o la finalización unilateral de contrato por parte de la propiedad, amparadas por la ley. El correlato de los desahucios invisibles son las *no-fault eviction* en los Estados Unidos, o las *no-cause evictions* en el Reino Unido: expulsiones sin justificación sin que el inquilino haya incumplido ninguna obligación contractual. Con este término, se busca también un cambio subjetivo: cuando te vas de casa porque te piden más dinero, o porque no quieren renovar el contrato, no estás tomando una decisión voluntaria; te están echando de casa. Aunque no vendrá ninguna comitiva judicial, ningún trabajador social y ningún policía, estás sufriendo un desahucio. Ahora bien, hay una diferencia importante respecto a los lanzamientos por ejecución hipotecaria: la persona que se va no pierde lo que concebía como patrimonio, ni queda endeudada. Además, un gran número de hogares tienden a renovar el contrato asumiendo una subida abusiva y sufriendo una asfixia financiera, con el fin de evitar perder la casa donde han construido su proyecto de vida, y verse entregadas a un mercado igualmente encarecido, donde tendrían que pagar honorarios y otros gastos abusivos a intermediarios.

Ante esto, el sindicato empieza a experimentar con asambleas abiertas donde se practica la asesoría colectiva, y a las cuales se derivan esta mayoría de personas que llegan al Sindicato bajo la amenaza de subida abusiva o desahucio invisible (propietarios o intermediarios que quieren finalizar el contrato sin posibilidad de negociación). Por la asamblea pasan centenares de personas que se sienten solas, inseguras, y a menudo desconocen la ley que las desprotege: muchas de ellas no pueden creer que el burofax avisando de que tendrán que pagar 1.300 en vez de 800 euros —o marcharse de casa en 30 días— sea legal. En estos encuentros se practica la escucha activa de las personas que llegan, y se explica que las legislaciones existentes (y en particular la LAU) son injustas e ilegítimas: desprotegen a las personas que viven de alquiler, y ponen la especulación sin límites por delante del derecho a la vivienda y su función social. Pero también se plantea que la única manera de hacer frente a una ley ilegítima es ganándose las garantías, y que eso solo se consigue a través de la ayuda mutua y la solidaridad entre inquilinos.

De este laboratorio surge la campaña ‘Nos Quedamos’ (Nos Quedamos y Exigimos Alquileres Justos), que pretende ser el particular ‘Stop Desahucios’ del movimiento inquilino: una forma de acción que viralice y que las personas que pasan por la asamblea puedan poner en práctica, activamente y sin necesidad de grandes acompañamientos. No se busca llegar a la situación de desahucio o lanzamiento judicial, sino conseguir la negociación con propietarios y agentes inmobiliarios. Anunciando a los propietarios que el Sindicato dispone de los recursos legales para litigar si no hay voluntad de renovar (y de recursos humanos para parar desahucios

en puerta si el propietario gana el juicio), el objetivo es hacer sentar a la parte propietaria a la mesa para firmar una renovación a un precio asumible, con una subida ajustada al IPC. Se trata de conseguir, mediante victorias concretas, lo que el Sindicato exigirá a los poderes públicos en forma de cambios legislativos amplios. Cada renovación de contrato al mismo precio o con subida leve será una forma de prefigurar aquello que se busca conseguir para el conjunto de las personas que viven de alquiler: contratos estables y renovables a excepción de necesidad familiar de primer grado por parte del propietario (duración) y asequibles (regulación de los precios en base a índices que tengan en cuenta variables como la renta familiar disponible en cada barrio o territorio).

Otra herramienta de lucha en la campaña ‘Nos Quedamos’ es la investigación sobre los propietarios de las personas que llegan a la asamblea, que también prefigura lo que pide el Sindicato a los poderes públicos: datos sobre la distribución de la propiedad. La primera parte de la búsqueda consiste en averiguar si se trata de un pequeño o un gran propietario. Obtener información funciona como un primer acto de empoderamiento, donde se practica lo inverso a lo que suele suceder por defecto: agentes y empresas inmobiliarias que exigen a inquilinos desde avales y nóminas de familiares hasta un extracto de la libreta con los últimos movimientos bancarios. Cuando se identifica a un gran propietario, se anima a los inquilinos del mismo edificio a organizar una asamblea de bloque, generar solidaridad entre ellos y exigir una negociación colectiva con el fin de renovar todos los contratos al mismo tiempo. Así se evita la individualización del problema que buscan las empresas y que tiende a redundar en la gradual expulsión o asfixia de los hogares inquilinos.

A su vez, cuando se localiza a un gran propietario, el Sindicato pone en marcha una búsqueda vía catastro y registro de la propiedad que le permite localizar las otras viviendas de la misma empresa, y mapearlas. Este tipo de investigación es fundamental porque permite lanzar acciones de denuncia y desprestigio hacia las grandes empresas inmobiliarias con el fin de conseguir una negociación y cerrarla con éxito: desde ruedas de prensa y campañas comunicativas por las redes sociales hasta acciones o protestas en las sedes sociales de estas empresas. Entre las muchas acciones de desprestigio del Sindicato, una de las más destacadas es la rueda de prensa de febrero de 2017, en que hizo pública una cartografía con 10 grandes entramados empresariales que concentran hasta 3.000 viviendas y más de 200 propiedades verticales.

Esta tarea es fundamental desde el punto de vista organizativo, porque permite localizar a inquilinos de edificios muy diversos, poniéndolos en contacto entre ellos y también con aquellos que han asistido a la asamblea. La herramienta para conseguirlo son los buzones colectivos: se distribuyen folletos por las viviendas y edificios del mismo propietario haciendo saber a los vecinos que comparten arrendador y convocándolos a una asamblea con el fin de compartir inquietudes, y de negociar renovaciones a precios asequibles. Además, estas acciones específicas también permiten promover alianzas virtuosas entre el Sindicato y las vocalías de vivienda de los grupos autónomos en los barrios, que dan un apoyo clave a vecinos y bloques. De hecho, el barrio desempeña un papel importante en la producción de solidaridad, factor fundamental para combatir la inseguridad individual. En este sentido, también se organizan buzones en propiedades verticales dependiendo del barrio (independientemente del propietario), con el objetivo de que los edificios asistan a los encuentros territoriales

e impulsen sus propias asambleas de bloque (con el apoyo del grupo de vivienda y del Sindicato).

La campaña ‘Nos Quedamos’ busca varios impactos. En primer lugar, ya ha dado varias victorias concretas tanto ante pequeños como grandes propietarios: gracias a las acciones de denuncia presencial y de desprestigio a través de los medios, se han logrado cosas que parecían imposibles. Cinco grandes empresas ya se han sentado a hablar, aceptando una negociación colectiva (San Joan Desplà, Sant Antoni, Barceloneta, Eixample, Zona Franca, Sant Andreu), algunas de ellas han renovado los contratos de todos los inquilinos a precios significativamente más bajos de lo que exigían, y otros incluso han retirado las demandas judiciales que habían interpuesto y que parecían irreversibles. Y el terreno a recorrer es muy grande: en ciudades como Toronto, Minneapolis o Nueva York, las huelgas de alquileres protagonizadas por bloques en lucha son una herramienta de autodefensa habitual y efectiva ante los intentos de abuso por parte de la propiedad. El segundo impacto tiene que ver con el relato y el sentido común público. A partir de aquello vivido en las asambleas y de la investigación realizada, la campaña cuestiona que Barcelona sea una ciudad de pequeños propietarios. A falta de información sobre la distribución de la propiedad en el mercado del alquiler, se considera estratégico poner el énfasis en las grandes empresas y en los fondos de inversión privados. Si se consigue (mediante negociaciones colectivas) que esos grandes propietarios empiecen a moderar las subidas, pueden tener el mismo efecto contagio que generalmente tienen sobre los pequeños, pero en sentido inverso. Los influencers inmobiliarios son una pieza clave a la hora de presionar los precios a la baja y de arrastrar el mercado. Tercero, ‘Nos Quedamos’ ya es un eslogan y una metodología de trabajo que ha generado alianzas entre el Sindicato y grupos de vivienda de varios barrios en base a objetivos de lucha concretos, abriendo la posibilidad de afiliaciones colectivas al Sindicato y de construcción de un movimiento unitario.

#### 4. Conclusión

Los retos del movimiento alquiler no son pequeños. A corto plazo, se trata de actuar ante una coyuntura de emergencia habitacional, partiendo de una situación de enorme desigualdad. En este sentido, resultará fundamental ir más allá de las victorias concretas y conseguir que cada vez haya menos vecinos que acepten una subida abusiva o un desahucio invisible como si fuera irreversible. Que los pequeños éxitos de inquilinos ante situaciones que parecían no tener salida operen como horizonte de cambio y animen a muchas más personas a plantarse y luchar por una renovación a un precio mucho más proporcional a sus ingresos. Que los grandes propietarios, como ya está sucediendo en algunos casos, tengan que aceptar negociaciones colectivas ante la solidaridad vecinal, y se lo piensen dos veces a la hora de subir precios o de finalizar un contrato. Y que los cambios en las conductas de estos influencers inmobiliarios arrastren en buena medida a los pequeños propietarios.

En otras palabras, ganar garantías de forma cotidiana, desde la solidaridad y la ayuda mutua, parece clave para empezar a recuperar parte del poder que el Estado ha sacado a los inquilinos. Para conseguirlo, será fundamental que este tipo de luchas y ganancias se extiendan de forma capilar por todo el territorio, y que sean la base de la actividad de grupos de vivienda en los barrios y secciones sindicales en toda el área metropolitana. En otras palabras, que la organización crezca a partir de la acción sindical cotidiana, que no es otra que la defensa efectiva de los derechos, y

que lo haga en todas las escalas: generando alianzas estatales, con sindicatos de inquilinos en otras áreas metropolitanas (Madrid, Málaga, Sevilla, Granada, Palma, Valencia, Iruña, por citar las que ya han empezado a organizarse), y también internacionales, con organizaciones como la International Union of Tenants y sindicatos de ciudadanas como Dublin, Londres, Bonn o Buenos Aires. Sobre la base de esta organización intermetropolitana será necesario articular grandes movilizaciones, que vayan más allá de las negociaciones y los conflictos concretos con los propietarios para exhibir públicamente el poder inquilino y vecinal, y para forzar al Estado a hacer concesiones.

En esta hoja de ruta, también desempeñará un papel clave la transformación del sentido común, y la producción de discurso para transformar las subjetividades de aquellos que no son activistas autoconvencidos pero viven de alquiler y sufren abusos. Habrá que seguir insistiendo en cuestiones clave: que las subidas de alquiler tienen que ver con una 'burbuja' cocinada políticamente para servir a intereses privados, y que políticamente se puede pinchar. Que el mercado de la vivienda siempre está regulado o intervenido de un modo u otro, y que la cuestión es de qué manera. Que hay medidas que ya ahora se aplican en países del entorno como Francia o Alemania: contratos de alquiler renovables automáticamente (a no ser que lo necesite un familiar de primer grado e índices de precios vinculantes) y otras que son también de urgente aplicación (expropiación de vivienda vacía para extender el parque público de alquiler, o la eliminación de los privilegios de las SOCIMIs, entre otras). Que vivir de alquiler ya es una opción de vida para millones y que, por lo tanto, se tiene que estabilizar; pero que esto pasa por la organización y el empoderamiento de los *inquilinos* como sujeto. Que el rendimiento económico de los propietarios no puede ir en detrimento de la función social de la vivienda y de los hogares de los inquilinos; que los propietarios no pierden dinero sino que limitan ganancias, y que tienen una responsabilidad hacia los barrios y las ciudades.

Estas luchas a corto plazo tienen que servir para dar robustez al sujeto inquilino a medio y largo plazo. Más allá de las redes de ayuda mutua que se dan en el seno de la asamblea 'Nos Quedamos' y de otros espacios en barrios y ciudades, hay que contar con otras formas de solidaridad más formales, como la afiliación individual y colectiva. En este sentido, será absolutamente clave para un área metropolitana como la barcelonesa convertir las alianzas entre colectivos de barrio o municipio en base a luchas concretas y formas de articulación más estructural. Hibridaciones que permitan a los municipios y barrios mantener su autonomía, pero dentro de un proyecto compartido de transformación, y con objetivos comunes. En este sentido, también habrá que abordar la potencial transformación de las asociaciones inquilinas de los edificios que ya están en lucha en asociaciones con entidad legal, afiliadas al Sindicato: frente a una ley de la propiedad horizontal de ámbito estatal que solo reconoce a las comunidades de vecinos en tanto están formadas por propietarios, la organización inquilina tendrá que prefigurar una nueva forma de organización, que el Estado tenga que reconocer en última instancia.

De hecho, por aquí pasa el éxito o no del movimiento inquilino: construir organización y cambiar las relaciones de poder es el requisito indispensable previo a la transformación del modelo de acceso a la vivienda. Las luchas actuales ya prefiguran este cambio. Cuando se consigue una negociación colectiva entre inquilinos de un edificio y un gran propietario, se construye una relación que la ley de arrendamientos actual no prevé (toda

vinculación pasa por contratos individuales). Cuando, gracias a la solidaridad y la resistencia se firma una renovación de contrato con una subida ajustada al IPC, se consigue *de facto* aquello que se pide que las futuras leyes incluyan (renovaciones automáticas excepto por necesidad familiar y regulación de los precios en base a un índice). La intensificación de esta lucha y la producción de un sujeto transversal y con capacidad de hacerse fuerte ante los poderes articulados en torno al sector inmobiliario será fundamental para hacer inevitable un cambio en el mismo Estado y sus políticas.

## UN NUEVO URBANISMO PARA DEFENDER EL DERECHO A LA CIUDAD

JANET SANZ

Ayuntamiento de Barcelona

*Para hacer frente a la expulsión del vecindario de sus barrios y garantizar el derecho a la vivienda, Barcelona necesita cambiar las "reglas del juego" urbanístico.*

Si quieres cambiar alguna cosa no hagas siempre lo mismo. Si buscas resultados diferentes no utilices siempre las mismas herramientas. Si quieres cambiar el juego, cambia las reglas. Esta máxima, que puede servir para cualquier reto al que una persona o un colectivo se enfrente, es la perspectiva con la que tenemos que encarar el urbanismo en Barcelona. Para hacer frente a la expulsión del vecindario de sus barrios y garantizar el derecho a la vivienda, Barcelona necesita cambiar las 'reglas del juego' urbanístico.

Desde la Transición, Barcelona emprendió una estrategia de regeneración urbana que acabaría repercutiendo en la situación actual. Consistía en una apuesta decidida por la mejora física del espacio público, entendido como el continente de la democracia y, por lo tanto, como un catalizador de la redistribución de riqueza y de la cohesión social. Por un lado, la estrategia pretendía '*monumentalizar* la periferia': dotar los barrios informales y los polígonos residenciales de una dignidad que hasta entonces había sido exclusiva de los tejidos centrales. De la otra, pretendía recuperar y abrir para todo el mundo tejidos históricos degradados. Barrios como el Born o el Raval —entonces el *Chino*— habían caído en el deterioro físico, la marginación social, la decadencia económica y la estigmatización asociada a la delincuencia, la droga o la prostitución. El fenómeno no era endémico de Barcelona: algo similar sucedía en tantos otros barrios como la Latina, Lavapiés o Malasaña, en Madrid; en el Marais o en el Beaubourg de París, y en determinados sectores de Londres o Manhattan. La estrategia de recuperación del espacio público impulsada por Barcelona renovaría plazas, pacificaría calles y abriría parques y equipamientos allí donde hacía más falta. El resultado, celebrado por buena parte de la ciudadanía y merecedor del reconocimiento internacional, establecería un modelo a seguir para muchas ciudades por todo el país y del mundo.

No obstante, lo que empezó como un ejemplo de urbanismo democrático e inclusivo terminaría chocando con una dolorosa paradoja. A partir de un cierto momento, la extensión del fenómeno de la desindustrialización planteó un difícil interrogante en muchas ciudades: ¿qué funciones y usos tendrían que acoger una vez la globalización se hubiera llevado las fábricas a lugares lejanos, donde resulta más fácil explotar a los trabajadores y el medio ambiente? El embellecimiento sistemático del espacio público resultó clave

en la resolución de este interrogante. Es evidente que en gran medida las actuaciones de regeneración urbana supusieron una mejora cualitativa de la ciudad; ¿ahora bien, al servicio de quién? La respuesta es compleja. Mejoraron, por un lado, las condiciones de vida de colectivos residentes; pero sirvieron también —en ausencia de control público— para que sectores privados ampliaran sus estrategias de negocio en el terreno de juego de la ciudad. Los centros recuperados empezaron a atraer turistas, inversores inmobiliarios y grandes acontecimientos. En un principio, la entrada de riqueza que acompañaba a estos tres recién llegados dio músculo a la ciudad para continuar con la mejora de los barrios. Pero pronto se evidenció con fuerza la gran carencia del modelo barcelonés: la vulnerabilidad del liderazgo público para gobernar el proceso de transformación de la ciudad. El modelo barcelonés chocaba con la falta estructural de recursos de la administración para seguir produciendo las mejoras que la ciudad reclamaba; había que buscar pues nuevas formulas para no renunciar a ellas. Es así como deriva la colaboración público-privada en el espacio urbano barcelonés. Una colaboración que permitía asegurar la financiación de nuevas transformaciones y mejoras con poco impacto sobre el presupuesto público. La realidad nos demuestra, sin embargo, que la necesidad de financiación termina justificando la generación de proyectos desligados de las necesidades de la ciudad. Proyectos que estaban directamente relacionados con los intereses privados de los agentes que participaban en ellos. Esto convirtió Barcelona en una ciudad con buenos espacios públicos, equipamientos o infraestructuras de transporte, pero con un parque de vivienda pública exigua y con un mercado inmobiliario muy desregulado. Dejando el elemento central para garantizar el derecho a la ciudad, la vivienda, en manos del mercado y al servicio del negocio privado.

La ciudad practicaba un urbanismo alejado de las necesidades de vivienda de la ciudadanía, mientras sus atractivos alcanzaban un radio de alcance global. Barcelona se convirtió en uno de los principales destinos turísticos de Europa, e ingresó, además, en el selecto grupo de ciudades que atraen a más congresistas, más estudiantes de máster internacionales, más ejecutivos de multinacionales o más inversores globales. En los últimos años, una versión todavía más asimétrica del esquema de colaboración público-privada trajo de la mano proyectos y nuevas transformaciones que olvidaron completamente la mejora de barrios y de servicios; que buscaban solo maximizar la rentabilidad económica de las inversiones privadas, donde evidentemente la vivienda pública fue la grande ausente.

Aquí radica la dolorosa paradoja de la *gentrificación*: "la mejora empeora". O como mínimo, la mejora no beneficia a todo el mundo por igual. El esfuerzo colectivo por renovar el espacio público puede terminar hinchando las plusvalías de los grandes propietarios y encareciendo los alquileres de las clases populares hasta extremos que provoquen su centrifugación. ¿Quiere esto decir que tenemos que parar cualquier mejora urbana? ¿Implica que son más inclusivos los barrios degradados y mal equipados? De ningún modo. Simplemente quiere decir que el urbanismo barcelonés necesita un cambio de paradigma. Cada actuación en el espacio público tiene que ir acompañada de políticas que garanticen vivienda asequible, el derecho al barrio y la igualdad de acceso a los beneficios que comporta el esfuerzo colectivo de mejorar la ciudad. En este sentido, son muchas las transformaciones urbanas de Barcelona que ya incorporan este cambio de paradigma en varios barrios de la ciudad, proyectos urbanos como la Modelo, la superisla del mercado de Sant Antoni o el nuevo parque urbano de las Glorias. La