

# La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión

THE COLLAPSE OF THE GLOBAL CITY AND ITS EFFECTS ON URBAN MORPHOLOGY. MADRID, UNDER THE REAL ESTATE LOGIC OF ACCUMULATION-DISPOSSESSION

Cristina Fernández Ramírez\* & Fernando Roch Peña\*

Fecha de recepción 2011.09.20 • Fecha de aceptación 2011.03.01

PÁGINAS 45-63

## RESUMEN

La crítica de la globalización y sus modelos de dominación se ha centrado sobre todo en la nueva división internacional del trabajo y sus consecuencias en las condiciones de vida de los países dominados. Sin embargo, la crisis actual pone en evidencia que este modelo colonial tampoco ha funcionado como se esperaba en los países centrales que se suponía iban a convertirse en centros de acumulación planetaria privilegiados, llamados a la excelencia bajo el señuelo del desarrollo de la sociedad del conocimiento. Las promesas de sustitución del orden anterior por ese nuevo estado de plenitud no han resistido las verdaderas reglas de juego neoliberales del reparto de la riqueza y el poder, que han seguido al desmantelamiento de los mecanismos de regulación (de equilibrio y ajuste) de la sociedad fordista, con consecuencias desastrosas en la cohesión de la formación social y en la propia eficiencia del todo. Es el caso de Madrid donde se analizan los procesos de estratificación de su espacio social en la última década, que sugieren la quiebra de la ciudad global desmintiendo ese ascenso quimérico fuertemente arraigado, sin embargo, en el imaginario colectivo que alimenta, paradójicamente, los propios procesos discriminatorios con fuertes tensiones asimétricas entre estratos sociales. Queda al descubierto la participación del Estado y de los gobiernos locales en el retroceso radical de los derechos y los equilibrios históricos adquiridos, en favor del capital financiero y de la producción inmobiliaria, que imponen (producen) ese nuevo espacio social más acorde con las reglas de exclusión que gobiernan sus intereses hasta llevarlas al borde de su inviabilidad.

## PALABRAS CLAVE

Globalización, espacio social, transformaciones en Madrid, centralidad, acumulación-desposesión, imaginario colectivo.

## ABSTRACT

The critique of globalization and its models of dominance has focused mainly on the new international division of labour and its effects on living conditions of dominated countries. However, the current crisis highlighted that the colonial model has never worked as expected in developed countries. It was supposed that they would become privileged centers of planetary accumulation committed to excellence under the lure of the development of knowledge society. Promises of replacement of the old order by the new state of fullness have not resisted the genuine neo-liberal rules of sharing the wealth and power, who have followed the dismantling of the regulatory (adjustment and balance) mechanisms of Fordist model with disastrous consequences for the social cohesion and for the actual efficiency of the whole. It's the case of Madrid where we analyse the social space stratification processes in the last decade, that suggest the collapse of global city, denying a chimeric rise deeply rooted, however in the collective imagination that feeds, paradoxically, its own discriminatory processes with high asymmetric tensions between social strata. It's exposed the State and local governments involvement in the radical step back historically acquired rights and balances, in favor of financial capital and real estate production, imposing that new social space according to the exclusion rules that govern their interests to carry on the verge of unfeasibility.

## KEYWORDS

Globalization, social space, urban change in Madrid, urban centrality, accumulation-dispossession, collective imagination.

## Excelencia y globalización

Una larga época de bonanza ha acompañado en el mundo desarrollado y sus ciudades los primeros compases de la transformación de la sociedad industrial fordista en la nueva sociedad globalizada. Lo que se ha tardado, una vez fijado el nuevo modelo de dominación

\* Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid (Madrid, España), [cristinafrez@yahoo.es](mailto:cristinafrez@yahoo.es).

\* Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid (Madrid, España), [fernando.roch@upm.es](mailto:fernando.roch@upm.es).

+ Ref. bib.: FERNÁNDEZ RAMÍREZ, Cristina & ROCH PEÑA, Fernando (2012) "La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-posesión", *Urban NS03*, pp: 45-63.

sobre el que se apoya, en desplegar y ajustar sus verdaderas dimensiones materiales y espaciales. De estas últimas se han destacado sus excesos como algo coyuntural y patológico aunque su persistencia relativa —el nivel de sus precios sobre todo— sugiera una base estructural que no podemos explicar satisfactoriamente. Tampoco disponemos de criterios para estimar cuál pueda ser su futuro (ahora ya bajo la crisis), que no sean suposiciones de índole mercantil. Hay tanta confusión que cuando en nuestro país todavía se acumula en manos de promotores, o de entidades bancarias, un stock de alrededor de un millón de viviendas nuevas sin vender y con escasas probabilidades de conseguirlo en un plazo razonable —hay estimaciones de seis millones de viviendas sin uso alguno—, por no mencionar las que quedaron en proyecto, se sigue hablando contradictoriamente de volver a estimular su producción: como si la idea de ciclo inmobiliario no hubiera dado suficientes pruebas de irracionalidad. A cambio, esta insistencia en los enfoques mercantiles, ha conseguido ocultar que esta conspicua producción de espacio inmobiliario residencial, alentada por el alza mantenida de sus precios, es inseparable de las fuertes inversiones en infraestructuras de comunicaciones y de transportes, de las intensas intervenciones en la ciudad consolidada y de la profusión de costosos artefactos de prestigio de ámbito local y regional que han vaciado y endeudado las arcas públicas. Los viejos territorios nacionales y la morfología de sus ciudades han sido severamente alterados para adaptarlos a los patrones impuestos, desde finales de los años 80, por su nuevo papel en ese modelo neocolonial globalizado.

En efecto, más allá de la indiscutible «exageración inmobiliaria española» que algunos enfoques derivan del modelo de alojamiento seguido (Naredo & Montiel, 1996; 2011), algunas ciudades, como Madrid, han sufrido profundas transformaciones morfológicas al cambiar su orden industrial, regional o nacional, para convertirse en centros de gestión y consumo de flujos planetarios, es decir, centros de actividades productivas de alto rango mediante cambios radicales en la naturaleza misma de su espacio: un organismo colectivo de orden productivo inmaterial, según el guión. Lo más parecido a una totalidad urbana después de la disgregada y especializada ciudad industrial felizmente superada: un espacio estratégico con su propia estrategia (Sassen, 2005). Es bien notorio que en esta metamorfosis el aparato inmobiliario (constructoras, promotoras y capital financiero) ha encontrado un campo de operaciones privilegiado para sus hazañas, pero de las características y propiedades de este espacio remodelado y de sus efectos apenas nos hemos ocupado, salvo para denunciar sus excesos —muchas páginas se han escrito sobre la corrupción de los grupos fácticos, como explicación recurrente de todos los cambios producidos—, y no sin cierta fascinación por el resplandor de las arquitecturas de los “eventos” y otras magnificencias propias de épocas preindustriales. Hasta su consecuencia más grave, que es el propio deterioro de las instituciones democráticas —llama la atención el reducido rechazo social que han generado tales conductas—, ha quedado oscurecida.

Conviene recordar que el declive del régimen fordista desde mediados de los años 70 obliga a buscar nuevas fórmulas que garanticen el mantenimiento de la tasa de acumulación, que ni siquiera quedaba asegurada por un abastecimiento de energía barata y de materias primas a precios que no incluían su reposición: el viejo modelo colonial de posguerra ya no funcionaba; las agotadas metrópolis fordistas acumulaban, como tales, más disfunciones y conflictos que capital. Después de diversos intentos de explotar, mediante una descentralización productiva selectiva, las cualidades complejas que ofrecían ciertos entornos territoriales de las grandes ciudades de los países ricos, generalmente asociados a un eficaz despliegue del bienestar y la planificación —la teoría de la Austeridad explicaba cómo la Emilia Romagna suponía un espacio ideal para algunas firmas como Benetton<sup>2</sup>—,

<sup>2</sup> La década de los 80 vivió con cierta ansiedad una búsqueda de externalidades incorporables a los procesos de producción, en tejidos urbanos y territoriales complejos de toda clase, así como “detonadores de excelencia”

se hizo evidente que tales territorios escaseaban y que no se podía contar sólo con ellos para generalizar la descentralización, tal como exigía la nueva fórmula. Por el contrario, los territorios lejanos, aún con su cualificación desigual, se presentaban inagotables.

Incorporar estos territorios exigía una nueva división del trabajo a escala planetaria que mantuviera a un tiempo la tasa de acumulación y alejara los conflictos sociales de los países del centro aunque, con ellos, se perdiera una parte sustancial del empleo, los pactos de equilibrio en que se basaba el orden fordista y sus mecanismos de regulación. El nuevo modelo de dominación consistía, *grosso modo*, en convertir los países ricos en espacios de acumulación privilegiada —lugares exclusivos, con sus ciudades a la cabeza— y el resto del mundo en espacio de extracción (desposesión) tal como ya ocurría en el modelo anterior y, ahora además, en sumidero de residuos y en espacio productivo a gran escala en régimen de sobreexplotación del trabajo —algo que sólo ocurría antes ocasionalmente—, sin tener que cuidarse de asegurar sus condiciones de reproducción a largo plazo. Fuertes inversiones del centro hacia la periferia cebarían la máquina productiva que devolvería de forma continuada flujos de capital acumulable y de mercancías, en sentido inverso. Los viejos conglomerados fabriles metropolitanos y de las conurbaciones centrales se dispersarían por geografías lejanas y sus antiguos obreros “liberados” se reconvertirían en burócratas, en privilegiados gestores de flujos, en inventores, una especie de aristocracia laboral, con mejor educación, mejor salario y mejor vida: una promesa de redención desde el interior del sistema.<sup>3</sup>

### De la ‘colectividad elitizada de masas’ a la sociedad de las burbujas

De acuerdo con el manual de uso original —un manual de fuerte contenido ideológico capaz de anestesiar la conciencia popular para involucrarla en un dispositivo cosmopolita de muy dudosa ética kantiana— las ciudades de los países ricos occidentales estaban llamadas a convertirse en un habitat de elites mundiales, un organismo colectivo de producción social, cohesionado por lazos de pertenencia, como si de un linaje se tratara; aunque cada aglomeración mantuviera su rango dentro de una jerarquía. Serían espacios destinados a ser polos de acumulación de capital, puentes de mando de la actividad económica del planeta, de control de sus flujos, de invención de nuevas formas de vida, de nuevos productos, de renovación tecnológica continua y grandes centros de distribución y consumo planetarios, es decir, lugares para la abundancia y la excelencia, para viejos y nuevos ricos: tierra de promisión, por fin, para el ascenso social, donde la cuestión social sería cosa del pasado. Su naturaleza predatoria se disfrazaba bajo la rúbrica de una prestigiosa evocación de creatividad: dar a luz la sociedad del conocimiento.

Es evidente que este dispositivo de dominación ha sufrido algunas correcciones importantes, que han trastocado su orden “ideal”, por decirlo suavemente. Entre ellas cabe citar del lado dominante que, suprimidas las regulaciones de equilibrio de la sociedad industrial, las reglas de juego del capital financiero hoy hegemónico han derivado hacia sus propios paraísos la mayor parte de los flujos, fuera de los circuitos de retorno prometidos, creando nuevos centros de acumulación —nuevos lugares y corporaciones con sus propias elites burocráticas: focos de intensa acumulación de capital y de poder cada vez más opacos pero más influyentes— al margen de las viejas metrópolis. La desregulación ha

---

como parques tecnológicos, científicos, empresariales, etc. El desarrollo de las nuevas tecnologías electrónicas facilitaba la descentralización controlada. De todo ello hay abundante literatura de época: Campos (1978); sobre los espacios complejos y sus modalidades productivas puede consultarse Bagnasco (1977); también para U.K. Pahl (1983); para Madrid ver, por ejemplo, Celada *et al* (1985).

<sup>3</sup> Para una visión crítica de este modelo de dominación ver, entre otros Harvey (2003; 2004; 2007). Ver así mismo la crítica de los efectos en los países del centro: Brenner & Theodore (2005), especialmente la primera parte y los capítulos 5, y 9 y 11 de la tercera.

permitido que surgieran estas formas de poder incontrolado, para las que estas ‘ciudades globales’ prometidas perdían su naturaleza política y se convertían en su campo de operaciones, o sea, un objeto asimilado, intervenido y producido bajo el control de sus agentes, del que destacaban sus dimensiones inmobiliarias discriminatorias. Recíprocamente, la aparición en el resto del mundo (la parte dominada) de estructuras regionales o nacionales, con autonomía creciente respecto a las corporaciones industriales occidentales, con apoyo de sus Estados en una primera fase (países emergentes), ha permitido retener en origen gran parte de esa acumulación (nuevas corporaciones financieras) reduciendo aún más los flujos que iban a derramarse generosamente sobre todos los ciudadanos “recualificados” de los países ricos. Mantener en ellos esta quimera social y política era fundamental para implicar en la construcción de ese nuevo escenario espacial a toda la población y para conservar, aun con todas sus correcciones, el nuevo régimen de acumulación. Eso ha otorgado un papel central a la construcción de marcos de representaciones colectivas persuasivas (Halbwachs, 1950)<sup>4</sup>: escenarios del éxito y un eficaz y variado teatro de consumo como señuelo de la plenitud prometida. El crédito dirigiría gran parte de esa acumulación a sostener esa fantasmagoría colectiva de la que se alimentaba.

Dar cuerpo material a esos nuevos escenarios suponía transformar ciudades adaptadas a la división del trabajo propia de la industrialización fordista con su peculiar morfología urbana y social (sus clases, sus conflictos), en ciudades de ‘colectivos’ más o menos elitizados —más igualitarias en teoría—, con un esfuerzo de producción y recualificación espacial sin precedentes, ni referentes. Por un lado, descentralizar la producción a gran escala, reducía la esfera del esfuerzo físico, del trabajo, para reubicarla convenientemente lejos, quedándose con las actividades de rango alto; por otro era necesario desplegar fórmulas para que la esperada abundancia encontrara el marco receptor más adecuado. Lo primero conducía, bien a transformar los obreros metropolitanos en las nuevas burocracias ampliadas del capital mundializado —la promesa (ficticia) del ascenso social que desactivaba la contestación al desmantelamiento (real) de la industria— convirtiendo a algunos en la aristocracia de las sucesivas revoluciones tecnológicas, o pasarlos a engrosar el servicio doméstico (producción y mantenimiento de toda la ‘física remanente’) de esta especie de ‘colectivo masivo elitizado’. Para esto se podría contar si era preciso con otro flujo, el de la población inmigrante que también procedía del resto del mundo, ya que, contra toda lógica, el crecimiento de esas metrópolis no se ponía en duda (Sassen, 2003). Después de todo, alguien tendría que ocupar las periferias irredimibles de los viejos sistemas metropolitanos que iban a dejar libres los “ascendidos”. Lo segundo suponía convertir las ciudades en lugares estratégicos, talismanes para estimular el despliegue de nuevas centralidades —remodelar los viejos centros “obsoletos” y cubrir el territorio con otros nuevos—, que constituirían la naturaleza misma de estas entelequias urbanas, que también tenían que regenerar para otros usos (logísticos sobre todo: es un mundo de flujos) las áreas industriales abandonadas. Era una huida hacia adelante presentada como una regeneración. Nunca desde la revolución industrial la reforma del espacio social y económico había tenido un papel tan fundamental, emulando y superando como producción espacial (en términos cuantitativos) la de las propias metrópolis industriales (1945-1975): aquella sobre una base material (productiva y demográfica), con precios modestos, ahora sobre una representación ideológica para rentas más elevadas y con un programa neomalthusiano oculto.

Se trataba, pues, de una transformación muy compleja, muy costosa y muy azarosa que, como era de prever, estaba condenada a incumplir sus promesas —los mecanismos de redistribución dan paso a la discriminación como nuevo principio dominante—, provo-

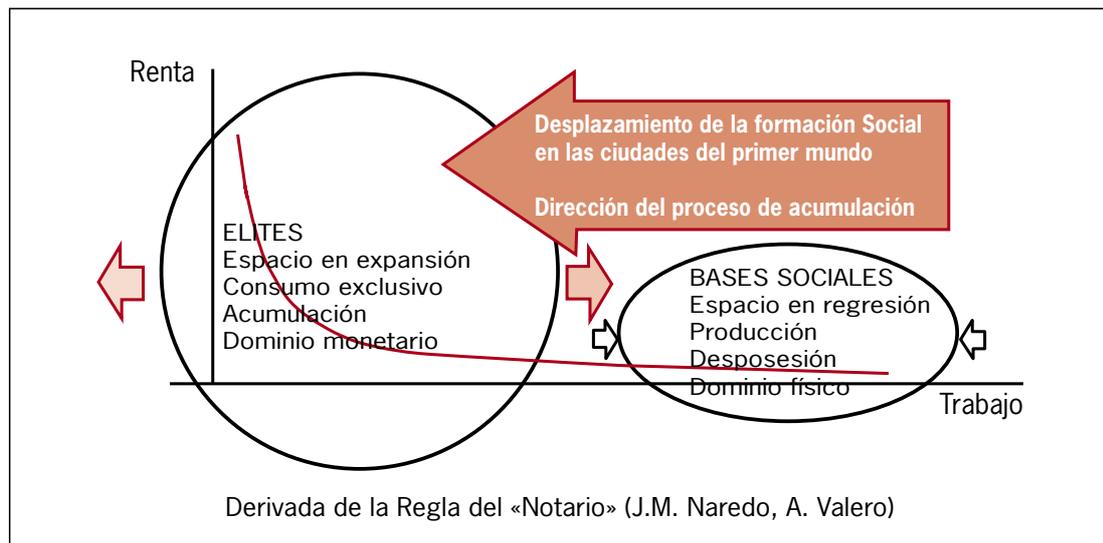
<sup>4</sup> Véase especialmente el capítulo IV.

cando así una catástrofe sin precedentes. El propio papel del Estado y las instituciones se desvanece. En efecto, materializar lo que no era sino una construcción ideológica alentada por un imperativo financiero —la codicia también requiere bases reales—, se interioriza como una apuesta ciudadana, de la que no había precedentes, que asume el cuerpo social en su conjunto. Se suele hablar de burbuja inmobiliaria, pero este despropósito está plagado de burbujas urbanísticas y sociales con base aún más vulnerable que la del habitat amparado, después de todo, en sus “grandes números”: espacios emblemáticos nacidos bajo eventos planetarios que han quedado vacíos, costosas infraestructuras de transporte que nadie utiliza (hay aeropuertos que nunca se usaron y otros se van cerrando, carreteras radiales privadas sin usuarios), decenas de miles de hectáreas urbanizables (convertidas en falsos, o muy deteriorados, activos financieros), complejos sanitarios, asistenciales y culturales inviables, campus universitarios (públicos y privados) sin alumnos, legiones de universitarios sin empleo, y, recíprocamente, falta de mano de obra cualificada que pueda contribuir a recuperar el tejido productivo, porque se orientó hace años hacia la excelencia universitaria y profesional, etc.

Esta abrumadora discrepancia entre tan seductora (y poco altruista) promesa original y los efectos de la verdadera lógica acumulativa, discriminatoria y altamente excluyente del capital controlado desde el aparato financiero sin regulación alguna, sólo ha podido ignorarse durante tantos años porque estaba fuertemente apoyada en un duro y penetrante discurso sobre el éxito personal, lo exclusivo y la competitividad triunfante —paradójicamente, para “todos”—, que ha calado en el cuerpo de la formación social, precisamente gracias a esos poderosos imaginarios, bien nutridos de toda suerte de significantes (lugares, mitos, objetos, símbolos) que repartían posiciones dominantes de diverso grado —para cada cual— en el orden resultante. Entre ellos destaca por su universalidad y su papel privilegiado en este proceso de transfiguración el propio espacio urbano, como se acaba de señalar: un espacio social remodelado (producido) que se inspira en la morfología urbana y los tipos propios de la centralidad.

Un espacio semejante es un gran objeto fetiche que podemos imaginar como un intermediario material entre el nuevo orden social y su doble representación ideológica y monetaria<sup>5</sup>: un mosaico de modos y escenarios de vida (hábitats) cargados de significaciones sociales en diverso grado (el éxito, el otro, lo exclusivo, como mitos diferenciadores), de espacios de reproducción y proliferación de la centralidad, que se corresponde con un mosaico de ámbitos de rentas disponibles y de precios inmobiliarios (dimensión monetaria). Se suponía que en el nuevo espacio social de la ciudad global las diferencias propias de la industrialización se dispararían, porque la nueva sociedad del conocimiento es una sociedad corporativa que habita una ciudad transversal y compleja. Pero el resultado está bien lejos de la promesa: se ha producido, en general, un cambio masivo de alojamiento, dejando vacío gran parte del parque de viviendas disponible, y se han destruido las propiedades orgánicas de los tejidos urbanos tradicionales, para configurar un espacio social aún más clasificatorio y discriminador que el de las clases de la sociedad industrial (Roch, 2009). Se trata de una nueva centralidad de habitación y de actividades fuertemente jerarquizada, organizada en torno a modos de vida de prestigio que se presentan como talismanes, en entornos con alta densidad simbólica: nuevos y, al parecer, irresistibles escenarios que simulan o evocan el ascenso social codificado en términos monetarios. La doble representación, asumida por la colectividad ciudadana y mantenida con sus recursos, ha cobrado cuerpo material en el espacio social y adquiere plena operatividad a través de su correspondiente dimensión inmobiliaria.

<sup>5</sup> Como referencias clásicas véase: Marx (2001) y el capítulo “El carácter fetiche de la mercancía y su secreto” en Marx (1998); un enfoque crítico puede verse en Garo (2011); también Artorus (2006).



**Figura 1.** La entelequia de la elitización de las metrópolis globales.  
Fuente: elaboración propia.

El verdadero espacio social construido, se aparta hoy más que nunca del escenario que prometía a los colectivos urbanos de los países ricos esa distribución más “equitativa” de la riqueza global, que sugiere el diagrama de la figura 1<sup>6</sup>. Se prometía una mejora general, compatible con cierto grado de discriminación atenuada, aunque menor que la que había forjado la sociedad fordista: ¿dónde, si no, estaba el progreso? La abundancia haría innecesarios los viejos mecanismos de redistribución y nos integraría en este selecto club, unos (esa supuesta mayoría) ocupando y disfrutando sus ‘salones’ (con sus diferentes grados, claro), el resto atendiendo su funcionamiento y mantenimiento como servicio doméstico de confianza. Pero esta mistificación es incompatible con las verdaderas reglas de juego de la acumulación, actuando sin regulaciones sociales, y contando con la complicidad del Estado y los poderes locales.

La escenografía de un proyecto semejante exigía una extensión y multiplicación de los espacios de calidad, más homogeneidad —menos diferencias internas—, una recualificación de las áreas centrales deprimidas y de los bordes urbanos y metropolitanos, aunque la gran periferia —borrosa en el proyecto porque constituía el fracaso de las metrópolis industriales— permaneciera como ‘buhardilla’, más reducida, eso sí, de estas ciudades pujantes: el lugar del servicio. Desde finales de los 80, en efecto, el alza continua de precios de la vivienda en nuestras ciudades (Madrid en concreto) se ha presentado (y se ha percibido, reforzando la idea) como un proceso uniforme que sugería revalorizaciones del espacio social (su dimensión inmobiliaria) en su conjunto, en consonancia con lo prometido. El uso constante de valores medios en las estadísticas ha consolidado esa percepción ideológica, permitiendo generalizar esta superchería de una manera institucional, y ocultando los verdaderos efectos del nuevo orden de cosas.

Lo que sigue es la constatación de notables discrepancias entre el espacio social madrileño y su percepción más acorde con el modelo de referencia, a partir de la observación de los efectos que ha tenido la construcción de este nuevo escenario urbano, para

<sup>6</sup> Interpretación de la Regla del Notario propuesta por Naredo & Valero (1999). El original refleja a gran escala la asimetría que domina el mundo físico desde el mundo monetario.

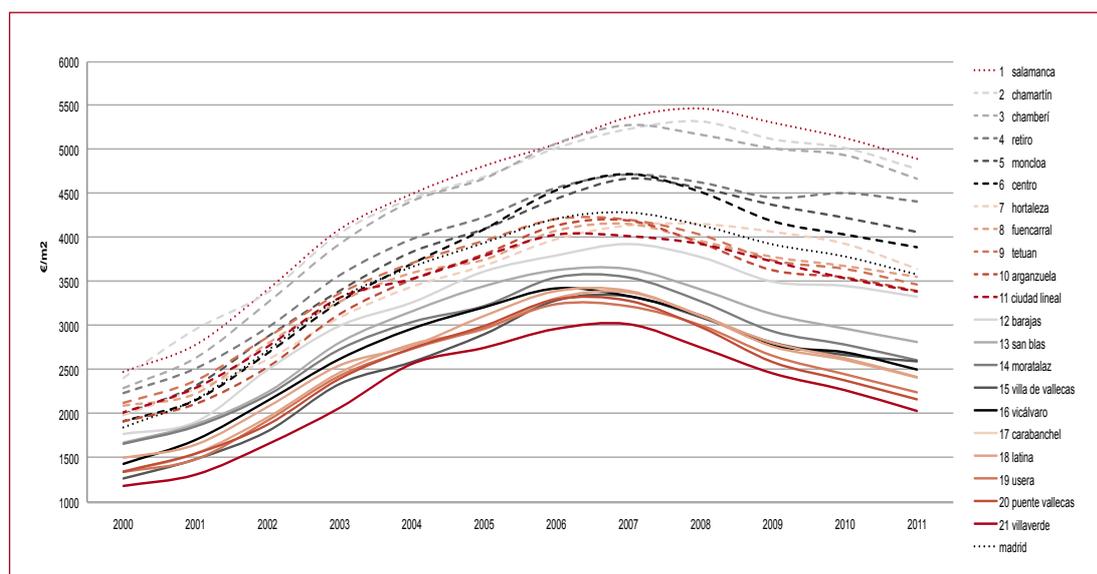
la evolución diferenciada de los valores inmobiliarios de los ámbitos (piezas del mosaico) que lo componen, y cómo ese anunciado club corporativo, es en realidad un espacio progresivamente discriminatorio que profundiza en la segregación; que lejos de facilitar la convergencia aumenta la separación entre estratos sociales, cuyos extremos, además, sufren los efectos de la crisis de forma que puede considerarse antagónica: expresable en términos de acumulación-desposesión.

### **El espacio social como instrumento de dominación.**

Un espacio fetiche, construido sobre patrones monetarios, es incompatible con la diversidad orgánica, la solidaridad y la eficiencia. Tampoco puede ser una bendición para todos porque su sustancia es la exclusividad, resultado de la competición: unos frente a (contra) los otros. Y, puede adelantarse, que se comporta casi como una especie de autómatas —disfruta de un alto grado de autonomía— que no sólo lo aleja de su función social reproductora apropiada sino que lo convierte en un objeto fuera de control democrático. Ni siquiera lo controlan los que intervienen en su producción como ha quedado bien patente en esta crisis, que se ha llevado por delante lo mismo a grandes promotores que a sus cómplices bancarios (o a la inversa) y ha puesto contra la pared a los poderes públicos. Desde esta perspectiva, todos los planes de rehabilitación (integrada) emprendidos en el centro de Madrid, las revitalizaciones de barrios, la producción de nuevas periferias de calidad (PAUS), las innumerables operaciones de centralidad (peatonalizaciones abusivas, M30, Madrid Río, Operación Chamartín, Bernabéu, Matadero, nuevos intercambiadores, etc.) son contribuciones —con recursos públicos la mayoría— para modelar la exclusión de manera consistente y estructurada, no para construir ese imposible lugar de selecta cohabitación, para la mayoría. La segregación es el elemento motor y el tema central de esta producción diversificada e intervenida del espacio social, de esta nueva forma de dominación que impone una depuración de habitantes y actividades de los espacios tradicionales e imposibilita (destruye) cualquier otra alternativa.

El espacio social, que debería representar a su manera y con sus conflictos (y así lo venía haciendo hasta cierto punto en sus diferentes modalidades históricas), como construcción colectiva compleja con sus reglas de composición más o menos apropiadas, una de esas normas (de solidaridad<sup>7</sup>) que regulaban el ‘habitar’ de la población dispar de una ciudad, conduce, bajo su transfiguración monetaria, como producto inmobiliario-financiero, a lo contrario: a profundizar con formas más severas la segregación y la exclusión. Y ello, paradójica y precisamente, en momentos de abundancia. Las reglas compositivas del espacio urbano adquieren bajo esta hegemonía de naturaleza monetaria, automatismos que olvidan las reglas de solidaridad orgánica de naturaleza social y política, imprescindibles en la reproducción social a largo plazo, convirtiéndose en un instrumento de dominación local dentro del modelo globalizado y mayoritariamente asumido. El mercado pasa de ser un ajuste entre usuarios y productos inmobiliarios a ocupar un papel instrumental en la construcción de un espacio de exclusión reformado y reforzado. Este alejamiento de la necesidad y de la apropiación ha permitido, precisamente por su naturaleza fetichista, sustituir, como denunciaba Lefebvre (1968), el valor de uso (habitar, con todas sus dimensiones complejas) por su unidimensional valor monetario, objeto de acumulación en sí mismo, que olvida su vínculo con las condiciones de existencia de la formación social de la cual emana. Libre de esos compromisos su morfología se presta sin resistencia a los procesos de modelado (centro-periferia), de acumulación-desposesión propios de su (nueva) condición (naturaleza) monetaria, en detrimento de su papel como espacio para vivir, apropiado y cívicamente activo (emancipador).

<sup>7</sup> Durkheim (1975; 1893) establecía el origen de la idea de derecho en la solidaridad.



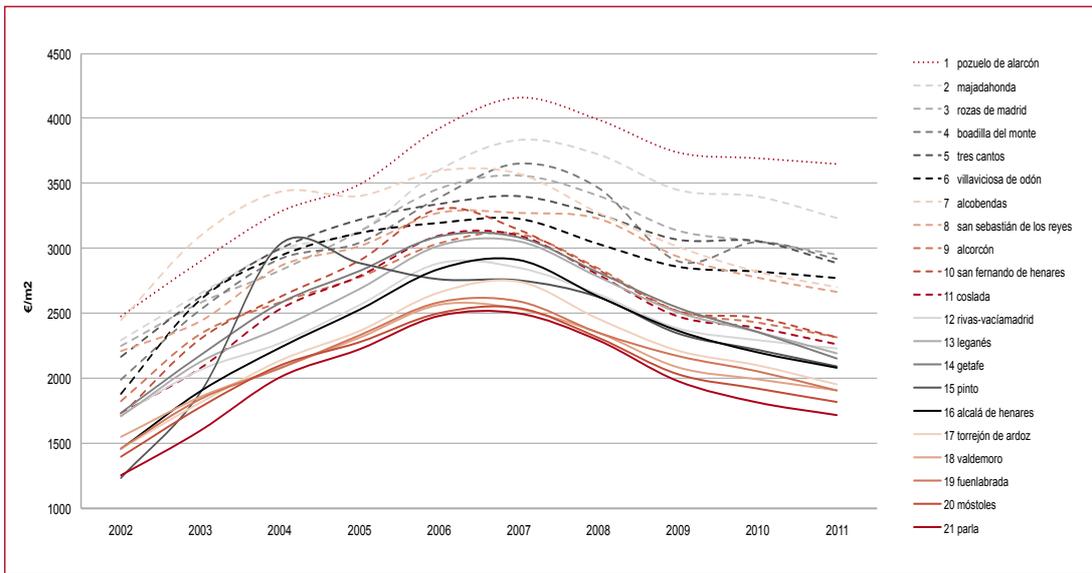
**Figura 2.** Evolución de los precios unitarios de la vivienda. Madrid municipio, distritos, 2000-2011.  
Fuente: www.idealista.com. Elaboración propia.

La figura 2 es una prueba evidente de que el objeto que nos interesa (el espacio social con su sistema asociado de precios de vivienda) ha evolucionado a pesar de las promesas, de forma crecientemente discriminatoria. Y lo ha hecho lo mismo con los valores en alza, que bajo la crisis con los precios en descenso. Puede decirse que el orden jerárquico de las piezas del mosaico espacial estaba ya establecido al principio de la serie —viene perfilándose desde finales de los años 80—, pero de una manera aún imprecisa si se compara con la disposición actual (2011). El haz de curvas, al principio (año 2000) relativamente entremezcladas, y confinadas en un tramo de valores entre 1.100 y 2.500 €/m<sup>2</sup> se ha ido abriendo hasta duplicar el intervalo (2.000-5.000 €/m<sup>2</sup> en 2011) y sugiriendo agrupaciones que podemos identificar como rangos distintos, con comportamientos diferenciados, como veremos.<sup>8</sup>

Esa ordenación discriminatoria progresiva se aprecia de forma aún más evidente en los municipios metropolitanos (figura 3), una buena parte de los cuales (Pozuelo ya ocupaba posición dominante) figuraban entre los mejor posicionados en la jerarquía madrileña: Majadahonda, seguida de un grupo cerrado aunque diverso (Tres Cantos, Boadilla, Las Rozas) y algo más abajo Villaviciosa, Alcobendas y San Sebastián. Claramente descolgados aparecen los municipios del Sur y el Este metropolitanos formando esa gran periferia: un grupo compacto con su propia jerarquía.

Pero no es este proceso segregador progresivamente depurado lo que agota y da sentido al fenómeno. No se puede valorar del mismo modo el recorrido realizado por cada uno de estos ámbitos porque ni sus recursos ni sus esfuerzos son equivalentes. Como se verá a continuación, aquel fallido viaje de masas al club de los elegidos, que ha tenido efectos tan contrarios, ha supuesto un mayor esfuerzo real para los ámbitos peor situados, por acercarse a los valores (inalcanzables) de los verdaderos espacios exclusivos, que el que éstos han tenido que hacer para aumentar su distancia. En pocas palabras, los habitantes de las áreas

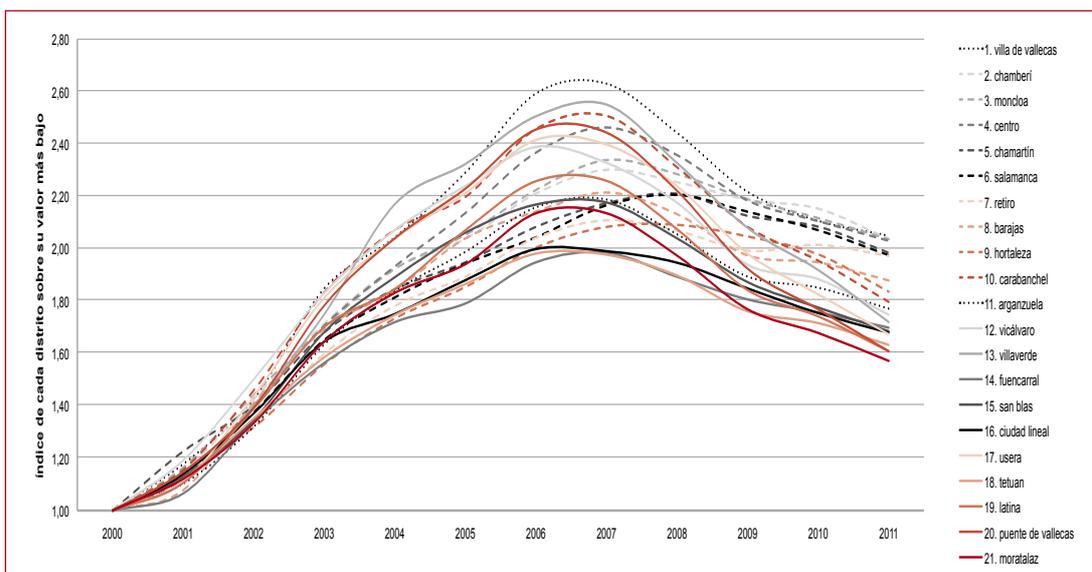
<sup>8</sup> Esta gráfica trata de distritos madrileños que cuentan con datos de precios medios desde 2000. Su composición social no es uniforme, pero es lo suficientemente homogénea como para ilustrar claramente el fenómeno. El listado de ámbitos que figura en esta gráfica y las siguientes tiene el mismo orden jerárquico que presentan las curvas en 2011. Sobre el uso de la estadística y la naturaleza del mercado inmobiliario urbano como representación colectiva consultar Roch (2008).



**Figura 3.** Evolución de los precios unitarios de la vivienda. Periferia metropolitana, municipios, 2002-2011. Fuente: www.idealista.com. Elaboración propia.

más modestas, por el simple hecho de instalarse en ellas, han realizado un esfuerzo proporcional mayor que los de las áreas más ricas para alejarse más de ellos al final. Hay, pues, un esfuerzo diferencial perdido en el recorrido que revela rasgos propios de un mecanismo de acumulación-desposesión, de elitización-exclusión incrementadas.

La figura 4 ilustra uno de los aspectos de este ‘esfuerzo diferencial’ que realizan los diversos distritos del municipio madrileño, para tratar de incorporarse a este espacio ‘central’, aproximándose a sus valores. Las curvas describen la evolución de cada ámbito mediante un índice que expresa la relación (cociente) entre el precio medio en cada año y su valor

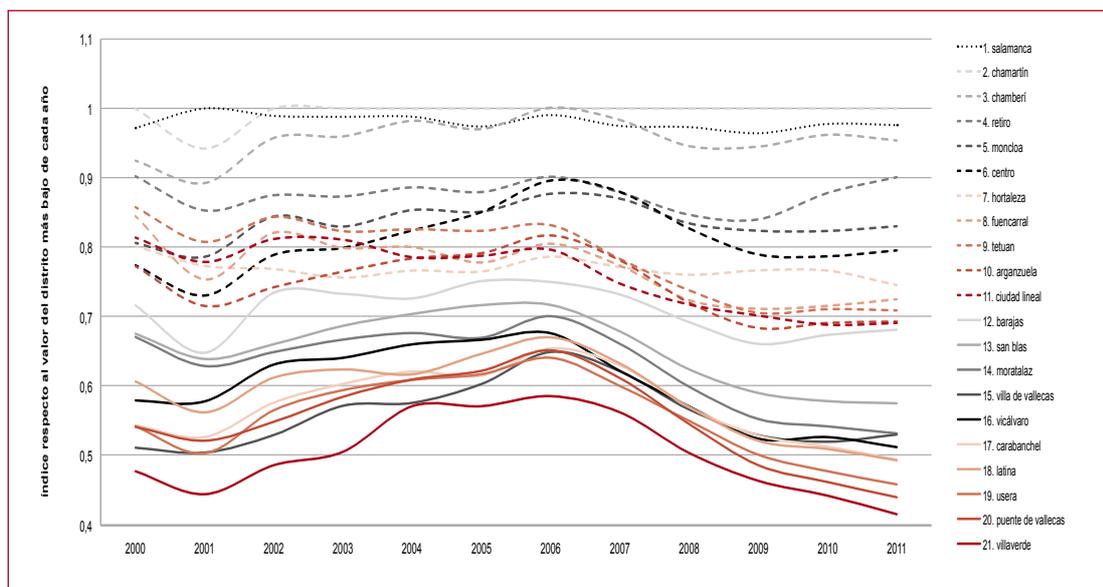


**Figura 4.** Índices de los precios unitarios medios de la vivienda relativos al valor más bajo de cada serie. Madrid municipio, distritos, 2000-2011.

Fuente: www.idealista.com. Elaboración propia.

más bajo. Las curvas representan el recorrido del esfuerzo de cada ámbito en función de su propia métrica. Como era de esperar, el valor más bajo de cada serie (de cada ámbito) corresponde al año 2000: todas las curvas coinciden en esa fecha. Pero a partir de ella divergen y se entrecruzan, alterando su jerarquía inicial (el esfuerzo y el rango no se corresponden), precisamente en los años previos a la crisis, coincidiendo con el auge del índice en cada ámbito. Los índices de distritos modestos como Villa de Vallecas, Latina, Villaverde o Carabanchel, crecen hacia 2007 bastante más (todos ellos cerca de 2,60 veces sus precios iniciales) que los de los distritos ricos (entre 2 y 2,30 veces), como tratando de invertir, inútilmente, el orden jerárquico real. La figura 4 visualiza una tensión generalizada en todo el sistema de precios especialmente intensa en los escalones más bajos, a los que impulsa al ascenso hasta la crisis de 2007 para luego caer más que los distritos ricos en 2011. Alguno de estos distritos de borde reciben nuevas promociones cualificadas (PAUS), en sintonía con su prometido viaje hacia la centralidad, como Vallecas Villa que aquí se mantiene entre los más “esforzados” en 2011, pero va a quedar también descolgado a pesar de todo, integrándose en un escalón intermedio, como veremos enseguida. Al menos ha evitado sucumbir en la gran periferia. En 2011 la centralidad histórica, una pieza clave en el dispositivo del nuevo espacio social, recupera prácticamente su posición privilegiada, incluso en esta gráfica de índices, con un descenso relativamente más moderado que el resto.

La figura 5, por su parte ofrece una interesante perspectiva de la evolución de esta dinámica de expansión-retroceso que materializa el fracaso del modelo morfológico madrileño como ciudad global, pero confirma sus cualidades como espacio de dominación. En este gráfico, los índices de cada distrito son en cada año el cociente de su precio medio por el precio medio del distrito más alto en ese mismo año, que sirve sucesivamente de valor unidad y que siempre corresponde al barrio de Salamanca salvo en 2001 (Chamartín) y en 2006 que lo comparte con Chamberí. El gráfico describe pues la evolución de las distancias relativas respecto al mejor (que sirve de unidad), su proporcionalidad en cada año, confirmando como los anteriores que entre 2000 y 2011 ha habido una depuración del orden jerárquico de los ámbitos, y se han definido con claridad progresiva las posiciones, aumentando las distancias entre las piezas del mosaico. Al utilizar como unidad anual el valor más alto, los demás distritos presentan



**Figura 5.** Índices de los precios unitarios medios de la vivienda relativos al valor más bajo en cada año. Madrid municipio, distritos, 2000-2011.

Fuente: [www.idealista.com](http://www.idealista.com). Elaboración propia.

valores menores que uno y su lectura, más ‘analógica’ si se quiere, muestra cómo los demás distritos se acercan, comprimen el campo de precios, ascendiendo hacia la unidad, para luego separarse de ella cuando su ‘energía’ se agota, que es lo que ha ocurrido finalmente.

Antes de iniciarse este fenómeno de compresión, pero en plena escalada de precios, el índice más bajo (0,45 para Villaverde, 2001) suponía que el precio medio de este distrito apenas llegaba a la mitad (0,45) del valor de Chamartín, y otros como Moratalaz, Villa de Vallecas, Vicálvaro, Carabanchel, Latina, Usera y Puente de Vallecas (los que forman el paquete de distritos populares del municipio de Madrid) se movían en valores próximos o algo por encima de esa mitad; pero a partir de ese momento, el índice de esos distritos empieza un ascenso hasta alcanzar en algún caso valores de 0,75 en 2006 (la unidad era entonces Chamberí-Salamanca). Todos los distritos intermedios se comportan de manera similar aunque sin llegar a realizar un esfuerzo de aproximación tan acusado. Destaca el distrito Centro que pasa de 0,73 en 2001 a acercarse a 0,90 en 2006, lo que denota una fuerte presión de centralidad. Es un lugar muy intervenido, por su papel articulador de los contenidos fetiches, que ha persistido relativamente (0,80 en 2011). Este fenómeno general cabe interpretarlo como una ‘compresión-descompresión’ del campo de precios que tiene una primera fase 2001-2006 de sístole (inadvertida en los gráficos anteriores), que culmina con el auge de los precios (de todos ellos) y otra fase final (de momento) de diástole entre 2006 y 2011, algo más perceptible en las figuras 2 y 3, aunque aquí adquiere su plena expresión por contraste.

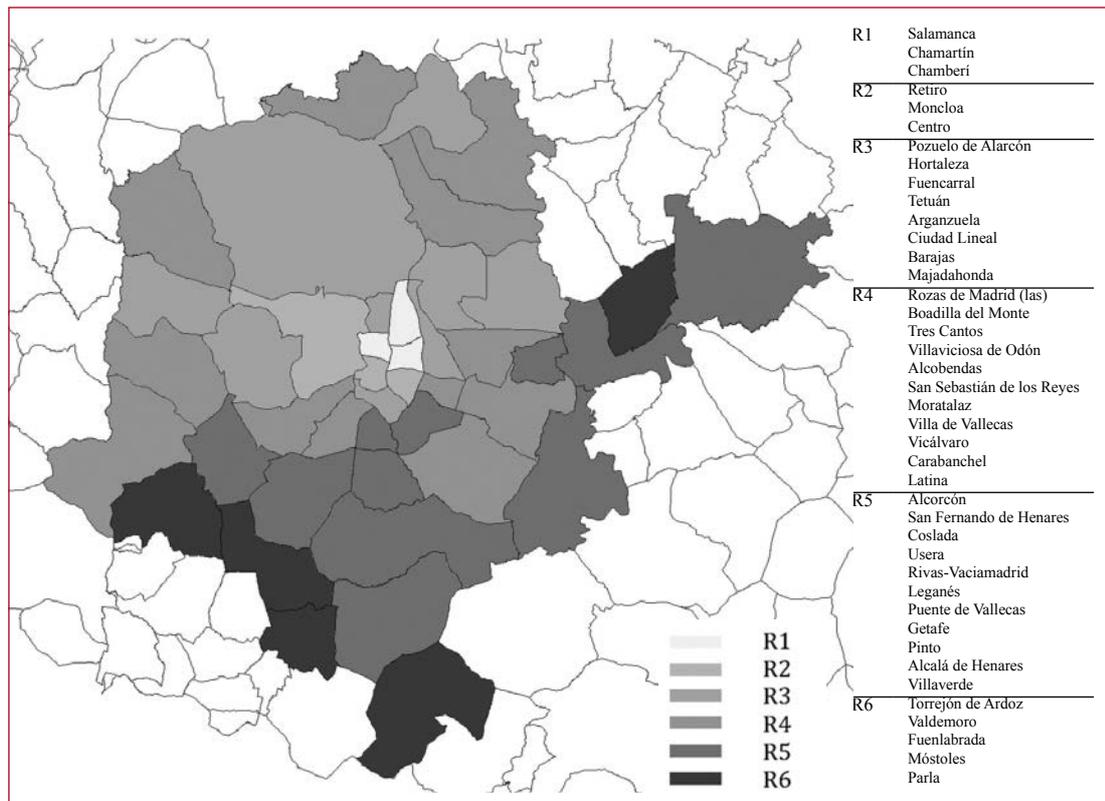
Se ha lamentado muchas veces la falta de indicadores capaces de anunciar con suficiente anticipación la formación de una burbuja inmobiliaria y su temido pinchazo. La confirmación de este fenómeno se argumenta con el estrangulamiento (Naredo *et al*, 2008): cuando se cruza la curva de inversión financiera de los hogares con la de inversión en vivienda. Sin embargo, ese cruce confirmador no viene precedido de aviso alguno. En 2007 (cuando la crisis estalla) ambas variables se encontraban muy alejadas y solo se cruzan en 2009, después de cambiar bruscamente su trayectoria cuando la crisis era de dominio público, confirmando fehacientemente. Por el contrario, el haz de curvas de la figura 5, muestra desde 2002 un comportamiento anómalo de las componentes más modestas del sistema de precios (las piezas más populares del mosaico urbano), que asumen un sobreesfuerzo impropio<sup>9</sup> (fuera de sus posibilidades, en definitiva) para tratar en vano de alcanzar los pisos superiores del edificio inmobiliario metropolitano. Es como un intento de alterar el orden natural de las cosas, el orden de dominación, impuesto por el espacio social y del que se alimenta su dinámica y las alzas sostenidas de precios. Este comportamiento anómalo de los más débiles, tan acorde, sin embargo, con la ideología elitizante de la ciudad global y con las múltiples intervenciones destinadas a darle cuerpo material ya mencionadas, anunciaba sobradamente un proceso sin base material sostenible, destinado al fracaso y detectable desde 2002 (cinco años antes de la crisis). Se puede considerar que la sobrecarga creciente impuesta a los más modestos hasta 2006, por el ‘semiautomata’ inmobiliario excitado —como todos los ciudadanos— por la ideología del éxito y las descomunales obras públicas, ofrece un patrón de comportamiento que puede identificarse como preludio de la crisis final: una doble crisis de deuda, que a largo plazo afecta a toda la ciudad y que asumen sus ciudadanos, y de patrimonio doméstico, especialmente para los estratos de renta más baja. Madrid representa a nivel urbano (metropolitano) un modelo reducido de la catástrofe financiera occidental, mostrando no sólo sus ‘desajustes’ sino todas las patologías propias del fracaso general del sistema, del incumplimiento de su promesa central: exclusión social incrementada, desposesión de lo urbano, destrucción del territorio y de las cualidades complejas de la ciudad, degradación de lo colectivo, etc.

<sup>9</sup> Debería hablarse de incremento de precios, pero parece más adecuado hablar de esfuerzo en la medida en que se trata de un incremento que endurece las condiciones de acceso a la vivienda en estos ámbitos y que luego no se refleja en su valor patrimonial al caer bruscamente a partir de 2007.

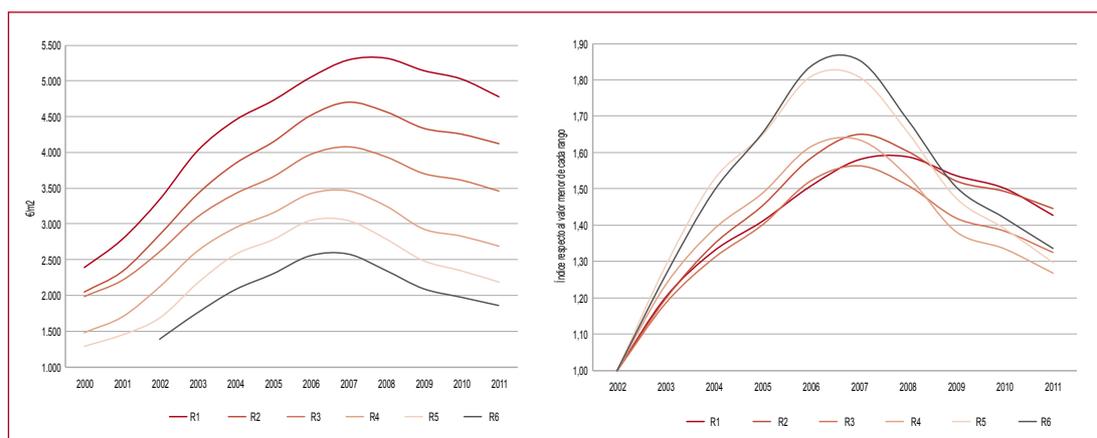
## El espacio social metropolitano como dinámica de rangos

Todos estos gráficos sugieren que ese monetarizado, semiautomático y fetichista espacio inmobiliario madrileño está constituido por una persistente estructura estratificada de precios (un mercado que mantiene las distancias pase lo que pase) y por un conjunto de piezas diferenciadas (que en realidad son de ‘grano’ más fino que las que aquí se manejan) que forman un mosaico metropolitano (una geografía) que se corresponde con aquella. Cabe por lo tanto analizar su evolución a través de las familias de ámbitos que muestran comportamiento y valores similares, y cuyas curvas se agrupan en haces suficientemente diferenciados de los demás, de manera que sugieren rangos que pueden representarse con una sola curva, y cabe también representar sus valores en un mapa. La figura 6 ofrece el mapa y la relación de ámbitos adscritos a cada rango, deducidos de la evolución de sus precios medios de vivienda desde el año 2000. Esta simplificación nos permite abordar el análisis del conjunto metropolitano con un haz de curvas reducido y manejable, suficiente en todo caso para mostrar las diferencias de comportamiento que nos interesa destacar, y al mismo tiempo conservar las diferencias en los mapas con un gradiente adecuado de valores.

Como en los gráficos anteriores, los seis rangos identificados en el área metropolitana de Madrid, evolucionan con divergencia creciente, aparentemente indiferentes al cambio de tendencia —se comportan igual al alza que a la baja—, aunque con la caída de los precios crece su separación relativa (Fig. 7. a). Cabe destacar cómo el rango 2 y 3 juntos al inicio de la serie han terminado por separarse nítidamente: lo contrario de lo esperado ya que se trata de rangos “superiores” que deberían haberse integrado más claramente en el club de los elegidos; pero en consonancia con la lógica de este espacio social. Una vez más, es el

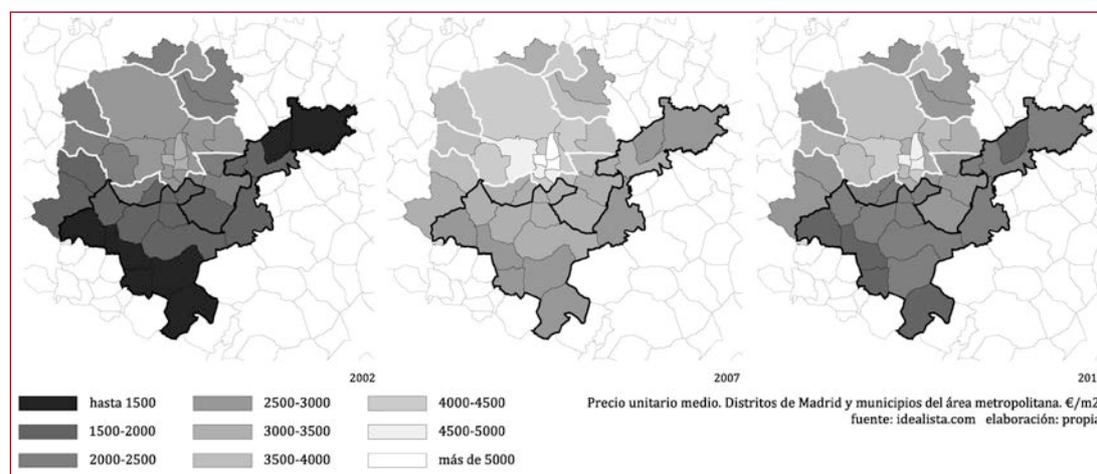


**Figura 6.** Rangos del espacio social madrileño según evolución de precios medios de vivienda. Área metropolitana, 2011. Fuente: [www.idealista.com](http://www.idealista.com). Elaboración propia.

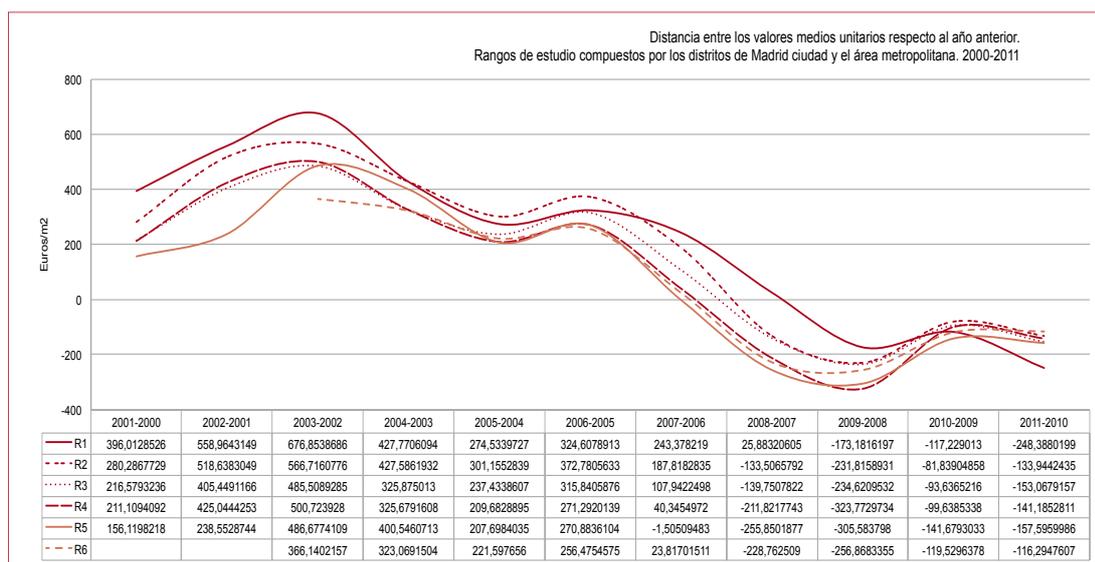


**Fig. 7 a y b.** Rangos del espacio social madrileño según evolución de precios medios de vivienda (a). Ídem, según índice respecto al valor más bajo de la serie histórica (b). Área metropolitana, 2002-2011. Fuente [www.idealista.com](http://www.idealista.com). Elaboración propia.

gráfico 7, b, el que mejor refleja el verdadero carácter del proceso. En efecto, para conservar la aparente normalidad de un mercado inmobiliario estratificado metropolitano como el que presenta 7, a, ha sido necesario que cada rango actúe de manera tan dispar como la que muestra 7, b, donde se aprecia cómo los rangos inferiores se someten a un esfuerzo relativo muy superior a los demás hasta llegar, en 2007, casi a duplicar sus precios medios de 2002, mientras que los demás se movían en torno a 1,60 veces. También es de destacar que el rango que menos incremento relativo ha sufrido (necesitado para mantener su hegemonía) es precisamente el 1 y es también el que ha terminado junto con el 2 en la posición más alta, aunque éste último ha debido esforzarse más. El que menos incremento ha sufrido ha sido el rango 3 para terminar con índices finales de precios similares a los dos que más crecieron y más perdieron en proporción: el 5 y el 6. Ya no se trata pues de una simple cuestión de segregación social, sino del coste pagado por soportarla y mantenerla, que en el caso de los distritos más modestos supone comparativamente una auténtica desposesión patrimonial, ya que su diferencial no es de la misma naturaleza que un simple ajuste de precios generalizado.



**Figura 8.** Mapas de evolución de los precios unitarios de la vivienda. Área metropolitana, municipios, 2002-2007-2011. Fuente: [www.idealista.com](http://www.idealista.com). Elaboración propia.



**Figura 9.** Evolución de los incrementos anuales en valores absolutos de los precios medios de vivienda por rangos. Área metropolitana, 2000-2011. Fuente: [www.idealista.com](http://www.idealista.com). Elaboración propia.

Los mapas de la figura 8 muestran tres momentos (2002-2007-2011) de la expansión/compresión del espacio central madrileño en lo que va de siglo<sup>10</sup>. Como sabemos, el momento álgido de la expansión se sitúa justo antes de la crisis (2007), con todos los ámbitos de rango 1, 2 y 3 en valores medios por encima de 3.500 €/m<sup>2</sup>, la mayoría por encima de los 4.000 €/m<sup>2</sup> (los más altos cerca de los 6.000), cuando en 2002, todos esos ámbitos, presentaban magnitudes inferiores a 3.500 €/m<sup>2</sup>.

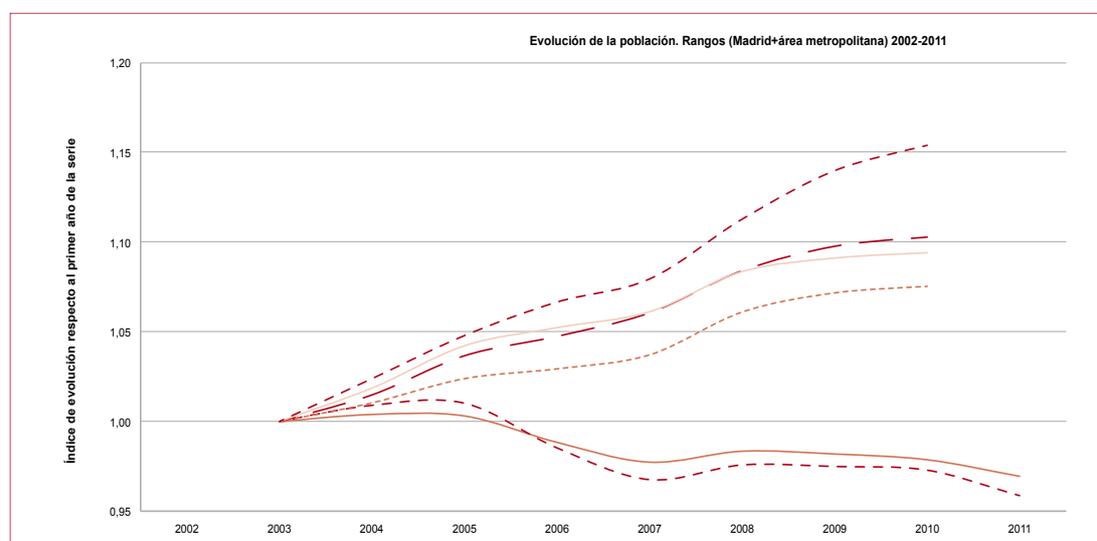
También los ámbitos de rango inferior alcanzan en 2007 su valor más alto, incorporándose a su manera, por abajo, al proyecto de centralidad ampliada del modelo de ciudad global. Ningún ámbito presenta valores medios por debajo de 2.500 €/m<sup>2</sup>, pero en 2011, cuatro años después del inicio de la crisis aquel proyecto imposible vuelve a sus dimensiones más acordes con la realidad y deja fuera del espacio social “privilegiado” los ámbitos de rango 4 que se mantiene en un escalón intermedio —se descuelgan de él a pesar de todo los distritos capitalinos de Latina y Carabanchel— y los de rangos 5 y 6 que presentan un comportamiento claramente periférico. En 2011, se puede observar una consolidación de los ámbitos de rango 1, 2 y 3 que han resistido de momento el retroceso, y cuyos valores medios no bajan de 3.000 €/m<sup>2</sup>, en Arganzuela (dentro de la Almendra central), Ciudad Lineal, Barajas y Majadahonda —ámbitos socialmente mixtos que no han completado su transformación—, mientras que el resto se mantiene en valores superiores.

### Consideraciones finales y conclusiones.

Tres observaciones más para completar este escenario en el que una promesa de plenitud naufraga en una patología decididamente discriminatoria. La primera surge del análisis de la evolución anual de los incrementos de precios por rangos (fig. 9) donde de nuevo se muestra que, a partir de 2002-2003 (momento en que todos los rangos presentan los incrementos máximos de la serie), el alza de precios empieza a reducirse. Es un aviso pre-

<sup>10</sup> Puede consultarse la serie completa de indicadores sobre mercado local de vivienda en el informe Observatorio de la Sostenibilidad (2010).

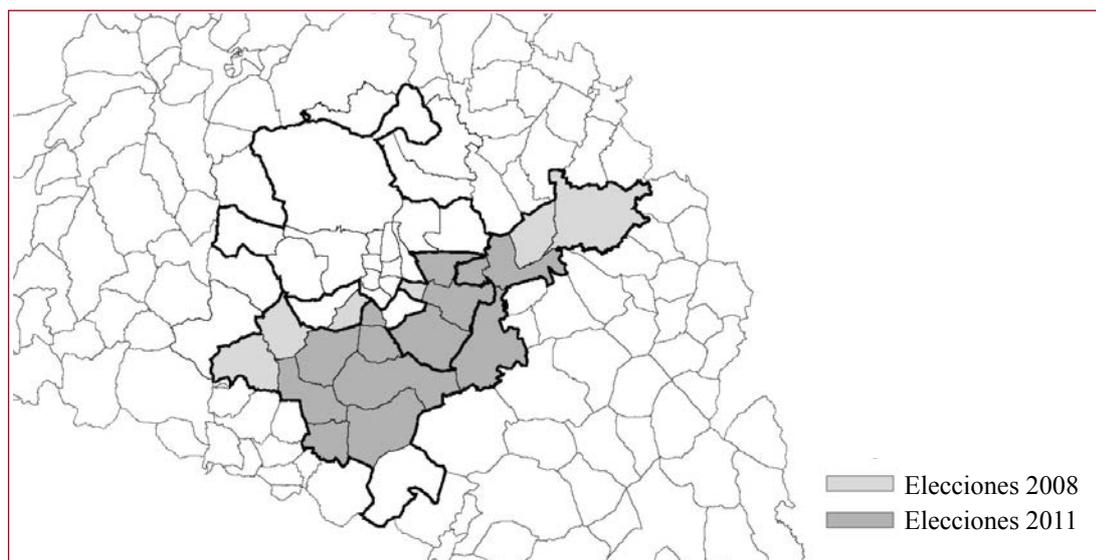
vio de naturaleza diferente al comentado más arriba (fig. 5), coincidente en el tiempo y aparentemente paradójico con él, y que tampoco fue registrado en su momento, pero que inicia el proceso de caída hasta 2008-2009. En ese proceso, el ligero repunte de 2005-2006 resulta poco relevante, lo mismo que el de 2009-2010 atribuible al cambio de fiscalidad de la vivienda. El paso del incremento positivo al incremento negativo (cruce de la línea de valor cero) no se hace simultáneamente, los rangos 4, 5 y 6 lo hacen prácticamente juntos en 2006-2007 y el rango 1 con un año de retraso; en medio, los otros dos rangos siguiendo prácticamente la misma curva. De nuevo se manifiesta la mayor resistencia de los rangos altos para la caída (entre 2006 y 2009 siempre bajaron menos) y por eso resulta preocupante que desde 2010 la curva del rango 1 aparezca debajo de las otras, con pérdidas más acusadas, sugiriendo que el resto aún puede acumular un descenso mayor antes de volver a cruzar algún día la línea de valor cero: estas curvas son, en cierto modo, la primera derivada de la acumulación o desposesión patrimonial de sus respectivos ámbitos.



**Figura 10.** Evolución de la población por rangos del espacio social madrileño, según índices respecto a su población en 2003. Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y Padrón municipal de habitantes del Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia.

La segunda tiene que ver con la capacidad de este espacio social, esta forma monetarizada, para redistribuir la población metropolitana según patrones de cohesión decreciente. Confirmando la progresiva selectividad de este espacio social, los ámbitos de rango 1 y 2 pierden población, mostrando un comportamiento antagónico al de los demás ámbitos metropolitanos. El rango 6, el más desfavorecido, el que sufre una desposesión más acusada, es el que más población incorpora, mientras el 4 y el 5 presentan un comportamiento similar y el 3 vuelve a mostrar su carácter fronterizo: en él se sitúan los PAUS del norte de la ciudad que representan el esfuerzo más claro de extensión de la centralidad, el patrón morfológico y tipológico de referencia para esa reconversión de todo el sistema metropolitano, que ha derivado en lo contrario.

La tercera es una consideración a pie de urna sobre el vuelco electoral que han sufrido los ámbitos de la gran periferia metropolitana desde 2004 (figura 11), mostrando cómo en esos espacios más modestos los programas neoliberales cuentan hoy con más apoyo popular que los de inspiración socialdemócrata, confirmando hasta qué punto han calado sus expectativas de elitización, incluso en unas condiciones que las contradicen manifiestamente y entre su mayores damnificados.



**Figura 11.** Distritos de la ciudad de Madrid y municipios del Área metropolitana con mayor número de votos al partido popular por primera vez. Elecciones 2008 y 2011.  
Fuente: elaboración propia.

El dramático relato de la especulación inmobiliaria, ha puesto el foco en la producción del espacio y en sus actores, lo que nos ha llevado a entender la ciudad como un patio de Monipodio en el que toda suerte de desaprensivos, con poco orden y concierto, ha hecho su agosto a costa de los pobres ciudadanos a los que se les ha hecho pagar por su alojamiento precios desproporcionados, privándoles de la presunta bicoca que supone vivir en alquiler, con efectos devastadores sobre el territorio y la economía. Todo esto ha ocurrido sin duda, pero reduce la cuestión a la esfera del comportamiento de los agentes que producen el espacio urbano convirtiéndola en una cuestión moral o en fallos en el control democrático. Sin embargo, el análisis que precede desvela una realidad menos sujeta, aunque propicia, al libre albedrío de conaseguidores y agentes corruptos. Debajo de la azarosa jungla que sugiere la conspiración especulativa, se perfila una realidad muy estructurada, con un orden estratificado poderoso —capaz de clasificar eficazmente a cerca de seis millones de ciudadanos en el caso de la metrópoli Madrileña— que se conserva relativamente inalterable en situaciones muy cambiantes (por encima de la coyuntura), que mantiene sus propiedades excluyentes o las incrementa incluso bajo comportamientos mercantiles extravagantes, absorbiendo las perturbaciones con algunos ajustes para mantener la exclusión, y que actúa como un ‘sujeto material’ con un alto grado de autonomía: con sus propias leyes que dificultan su control hasta para aquellos que lo producen. Es una trama, un tablero, con líneas firmes aunque adaptables que dibujan recintos con reglas compositivas muy persistentes. Esta materialidad morfológica —una compleja construcción social, no lo olvidemos— es hoy capaz de absorber grandes sumas de recursos por anticipado para desplegar y consolidar su plan jerarquizado y excluyente, en el que los extremos no sólo se separan progresivamente sino que delimitan una cadena de dominación, en la que el extremo superior acumula en cierto modo a costa del inferior, gracias a mecanismos de esfuerzo asimétrico como los mostrados. En nuestro caso ha sido el operador central del viaje del ‘milagro español’ al ‘desastre del ladrillo’. Pero no es un objeto inerte, evoluciona bajo el impulso de intereses hegemónicos hacia un objetivo coincidente con el ideario neoliberal que lo sustenta: monetarización total del marco de vida, máxima segregación social y reducción de lo colectivo a la simple socialización de los costes de mantenimiento (transporte y comunicaciones, sobre todo), con la complicidad de los poderes públicos que ceden en sus compromisos con lo social ante

las reglas de juego monetarias, y mostrando escasa sensibilidad por la pérdida de su propia legitimidad histórica. También con la implicación de la mayor parte de los ciudadanos, fascinados por el poder de consagración que se atribuye a este espacio talismán en el que se inscriben siguiendo rangos monetarios claramente diferenciados. En este espacio social, la esfera de lo colectivo y del bienestar está condenada a reducirse, a desaparecer. La imagen que aquí se presenta no deja de ser un boceto de grano grueso, pero puede ganar precisión y concreción aumentando la escala de la observación, desvelando el verdadero mosaico operativo de la segregación social madrileña.

Esta realidad material, se puede entender como una forma degradada de espacio social que se ha ido desprendiendo de todas sus propiedades orgánicas, de todas sus cualidades urbanas positivas, de toda la complejidad propia del teatro cívico —tanto en su calidad de complejo funcional como de representación social—, para conservar sólo aquellos rasgos compatibles con las magnitudes monetarias, sus reglas de juego y sus formas fetiche asociadas. Disfrazado de sistema, este espacio suele presentar sus desviaciones como problemas técnicos —una cuestión de modelos de alojamiento, en su formulación más audaz— cuando supera el umbral de recursos disponibles del que depende su orden y entra en crisis, reclamando entonces todos los esfuerzos necesarios para evitar su colapso (y el de todo el cuerpo social). La economía política del habitar, con toda su complejidad y su vinculación a los valores de uso, de armonización, de cohesión, abandonada por las instituciones ha sido reemplazada por un juego de valores fetiche que remiten a los imaginarios colectivos que sustentan el orden social basado en el éxito y la competitividad, con sus representaciones y significaciones, que dan forma a las expectativas elitistas de la formación social. En pocas palabras, este espacio social es un instrumento de dominación ideológica y material construido sobre magnitudes y principios monetarios, no una norma de convivencia, de solidaridad, de estímulo de la creatividad, ni de progreso de los valores cívicos. En el extremo, este espacio social que ha perdido incluso sus cualidades funcionales, se perfila como el sustrato material, la física, de una sociedad reinventada bajo patrones neomalthusianos: elites consolidadas e indiscutibles disfrutando los espacios recualificados y poblaciones empobrecidas confinadas en espacios marginales donde se limitan las condiciones de reproducción para reducir los contingentes a lo estrictamente necesario: ¿para qué aumentar el número de los infelices? En medio queda un limbo más o menos amplio para esos estratos que, bajo la ficción del ascenso o el temor a la caída, mantienen de manera progresivamente precaria las actividades fetiche que alimentan al conjunto.

Todavía no es una máquina infalible y su horizonte es incierto, como se ve. Está llena de irregularidades y de excepciones. Una aproximación más micro revela que hay enclaves significativos resistentes que han conservado la morfología propia de la sociedad urbana orgánica; son espacios relativamente apropiados aunque muy alterados y en proceso de degradación por la fuerte presión inmobiliaria que han venido soportando, pero conservan su vitalidad conflictiva (demográfica y social), por tanto su capacidad de evolución. En esos enclaves también ha fracasado el modelo de la globalización, aunque afortunadamente de manera muy diferente a cómo ha fracasado en el conjunto de la ciudad, ya que ni siquiera ha podido instaurar plenamente en ellos el dominio inapelable de los agregados monetarios, ni los imaginarios del éxito y la exclusión. Frente a la dominación solo cabe el difícil camino de buscar salidas emancipatorias: restaurar las relaciones sociales y las cualidades del espacio social bajo otros patrones. También promover nuevos imaginarios colectivos con valores y aspiraciones diferentes, recuperar la producción del espacio social por los ciudadanos y desterrar los mitos de la productividad, de la competitividad y el éxito personal. En la producción de esos imaginarios alternativos y sus escenarios, menos dominados por el éxito y más por las necesidades y las oportunidades del habitar, cabría contar con la participación de grupos sociales más activos como los grupos de inmigración que se ven forzados a construir, a producir, sus propios espacios de reproducción con referencias más orgánicas. Estos

grupos suelen encontrar en los tejidos menos normalizados de los espacios centrales de la ciudad las condiciones favorables para desplegar su física reproductora de manera apropiada, mostrando, en cierto modo, el camino para los demás. Estas consideraciones abren un amplio campo para una revisión profunda y alternativa de los procesos de rehabilitación urbana, para desarrollar prácticas que restituyan las dimensiones urbanas bajo un proyecto emancipador.

El fracaso de la ciudad global ha sido ocultado en primera instancia por el espejismo de la ciudad inmobiliaria y sus excesos, cuyo espacio social, lejos de cumplir su papel de equilibrio, de estabilizador y reproductor social, se ha convertido a su vez en poderoso instrumento de dominación que amplifica los términos del fracaso hasta agotar los recursos de la formación, abocándola a su propia quiebra, no sólo en términos económicos sino como proyecto moral alternativo y como forma que debería impulsar sus condiciones de existencia. Eludir estas leyes sin salida, remite al estudio, a la búsqueda y a la práctica de patrones morfológicos orgánicos, ajenos o impermeables a las reglas del mercado, es decir, a poner en práctica una intervención mucho más pormenorizada y regenerativa —lo contrario de la regeneración urbana, elitizante, al uso—, centrada en lo colectivo, sus espacios y sus relaciones complejas (economías y servicios sociales, discusión y toma de decisiones, producción social del espacio) que sólo puede venir de los colectivos de ciudadanos, ya que su naturaleza no mercantil les es extraña a los mercados. Para ello es insustituible una renovación apropiada del campo jurídico de la producción y tenencia del espacio social, que cambian de naturaleza, así como un nuevo marco de gobierno —nuevas alianzas— para que las decisiones políticas sean acordes con la promesa de un orden social progresivamente liberado de las reglas de juego del sistema económico.

## Referencias

- ARTOUS, Antoine (2006) *Le fétichisme chez Marx. Le marxisme comme théorie critique*, Paris: Syllepse.
- BAGNASCO, Arnaldo (1977) *Tre Italie: la problematica territoriale dello sviluppo italiano*, Bologna: Il Mulino.
- BRENNER, Neil & THEODORE, Nik (eds.) (2005) *Spaces of Neoliberalism. Urban Restructuring in North America and Western Europe*, Oxford: Blackwell.
- CAMPOS VENUTI, Giuseppe (1978) *Urbanismo y austeridad*, Madrid: Siglo XXI.
- CELADA, Francisco; LÓPEZ, Francisco & PARRA, Tomás (1985) *Efectos espaciales de los procesos de reorganización del sistema productivo en Madrid*, Madrid: Diputación de Madrid.
- DURKHEIM, Émile (1975) *Textes. 1: Éléments d'une théorie sociale*, Paris: Minit.
- (1893) “L'origine de l'idée de droit”, *Revue philosophique* 35, pp: 290–296.
- GARO, Isabelle (2011) “Le fétichisme de la marchandise chez Marx: entre religion, philosophie et économie politique”. En: Kouvélakis, S.; Garo, I. & Salem, J., *Marx au XXI<sup>e</sup> siècle, L'esprit & la lettre*, Paris: Université Paris 1- Sorbonne.
- HALBWACHS, Maurice (1950) *La mémoire collective*, Paris : Les Presses universitaires de France.
- HARVEY, David (2003) *Espacios de esperanza*, Madrid: Akal.
- (2004) *El nuevo imperialismo*, Madrid: Akal.
- (2007) *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*, Madrid: Akal.
- LEFEBVRE, Henri (1968) *Le droit à la ville*, Paris: Anthropos.
- NAREDO, José Manuel (1996) *La burbuja Inmobiliaria-financiera en la coyuntura económica reciente, 1985-1995*, Madrid: Siglo XXI.
- NAREDO, José Manuel; CARPINTERO, Oscar & MARCOS, Carmen (2008) *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*, Madrid: FUNCAS.
- NAREDO, José Manuel & MONTIEL, Antonio (1996) *La burbuja inmobiliaria-financiera en la coyuntura económica reciente, 1985-1995*, Madrid: Siglo XXI.

- (eds) (1999) *Desarrollo económico y deterioro ecológico*, Madrid: Fundación Argentaria y Visor Distribuciones, Col. “Economía y naturaleza”.
- (2011) *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona: Icaria, Antrazyt
- MARX, Karl (1998) *El Capital – Volumen Uno*, Mexico: Siglo XXI [1ª ed.1867, Ciudad: Das Kapital].
- (2001) *Manuscritos de economía y filosofía*, Madrid: Alianza [1ª ed. 1932].
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD (2010) *Sostenibilidad en España 2010*, Madrid: Mundi-Prensa.
- PAHL, Raymond (1983) “Introducción a la economía informal en Gran Bretaña”. En: Bargnasco, A. *Descentralización en la producción, economía informal y territorio en la crisis*, Madrid: Diputación de Madrid.
- ROCH, Fernando (2008) “El problema del precio de la vivienda. Morfología social y memoria colectiva”, *Revista Anthropos* 218, número dedicado a Maurice Halbwachs: *La memoria colectiva, una categoría innovadora de la sociología actual*, pp: 153-174.
- (2009) “Morfología, deterioro urbano y precio de la vivienda en Madrid”, *Ciudades* 12, pp. 171-196.
- SASSEN, Saskia (2003) *Contra geografías de la Globalización*, Madrid: Traficantes de Sueños.
- (2005) *Territory, Authority and Rights*, New Jersey: Princeton University Press.

