

2.9 Estudios sobre suelo y sistema inmobiliario

por Fernando Roch Peña, arquitecto. Profesor Titular del DUyOT.

El desarrollo en el SPyOT de trabajos relacionados con el estudio del sistema inmobiliario es reciente, aunque ya cuenta con algunas investigaciones importantes.

Cronológicamente, el primer trabajo en el que se aborda de una manera tangencial aún el problema del suelo es en el *Informe sobre la oferta de soporte físico para el Plan Estratégico de Madrid* realizado en 1992.

Se trata de un informe que recoge la experiencia acumulada por algunos de los miembros del Seminario sobre la máquina de crecimiento madrileña, razón por la cual no se apoya en una labor de investigación específica. Es un trabajo que incluye otros aspectos de la realidad urbanística de Madrid, como el despliegue de las actividades económicas, el equipamiento y el medio ambiente, que se conectan con el problema general del crecimiento de la metrópoli. En él se proponen ya de forma explícita las primeras dudas sobre las expectativas del crecimiento madrileño que a pesar de todo van a protagonizar, a continuación, la revisión del Plan General de Madrid y las Directrices Regionales.

Es un documento que argumenta la crisis de crecimiento de la metrópoli y propone una reconversión del aparato productivo inmobiliario en la dirección de la recualificación y recuperación del patrimonio existente más que en la expansión indiscriminada de sus límites, evitando la invasión innecesaria del territorio, el alto coste infraestructural de esa invasión y la agresión irreversible sobre el medio ambiente que la acompaña. Puede decirse que representa un intento de sustituir la cultura del crecimiento por la de la calidad urbana y el respeto y revalorización del medio ambiente.

En 1994 se contrata con la Dirección General de Actuaciones en Grandes Ciudades del MOPTMA el trabajo de *Bases metodológicas para el estudio del sistema inmobiliario urbano: diagnóstico para Valencia y Málaga*.

Este trabajo viene a resumir el estado de la cuestión en el análisis de los procesos de construcción de la ciudad, desde una perspectiva que se enfrenta decididamente a la visión mercantilista más difundida en la cultura urbanística y política.

Significa un paso más en el desarrollo del aparato conceptual propuesto inicialmente por la llamada Escuela Francesa de Sociología (Lipietz, Topalov, sobre todo) y más adelante por los Regulacionistas (Aglietta, Boyer, Lipietz) y que se ha venido aplicando y desarrollando en sus aspectos concretos con los estudios que desde 1979 ha realizado el profesor F. Roch en diversas ciudades españolas dentro de los trabajos de planeamiento de esas ciudades (Valladolid en dos ocasiones, Córdoba, Zamora, Segovia, Oviedo) y, ahora, Valencia y Málaga, en relación con las posibles operaciones urbanísticas a realizar en las dos estaciones centrales de estas ciudades.

El trabajo propone un método general para el estudio del sistema inmobiliario que, por un lado, resuelva las dificultades derivadas de la escasez de datos estadísticos adecuados de una manera eficaz y sencilla, y que permita:

- Describir el campo de precios de los productos inmobiliarios, equivalente a los mapas de rentas de suelo en el área de operaciones.
- Describir la estructura del mercado de esos productos, distinguiendo espacios comerciales, de oficinas, residenciales en todo su espectro y régimen de tenencia.
- Describir el aparato promocional activo, sus características (tamaño de las operaciones, productos, *modus operandi* y localización de sus actividades), es decir sus diferentes nichos inmobiliarios y sus estrategias.
- Ensayar la reconstrucción de la máquina de crecimiento presente y de su operativo inmobiliario asociado y, especialmente, de su dinámica y de los condicionantes estructurales en los que se mueve.
- Ofrecer recomendaciones a un determinado operador que va a actuar en el interior de ese sistema, según sus posibilidades.

Como puede comprobarse se trata de algo totalmente diferente a los triviales estudios sobre oferta y demanda, al uso, que apenas pueden ilustrar una coyuntura cada vez más estrecha, y también de algo más que un análisis de las lógicas y estrategias de los agentes tal como las estudia la *Growth Machine Theory* o la *Urban Regime Theory*, ya que en este caso centramos una parte importante de nuestra atención en los aspectos estructurales locales, y también globales, que estas teorías ignoran, como son la estructura del campo de rentas (extensión, valores, estabilidad), la distribución de precios de los productos inmobiliarios (especialmente la vivienda; parque existente y nueva oferta), la disponibilidad de recursos salariales, la relación de estas magnitudes y cualidades con las crisis de empleo y de reorganización del espacio social, etc.

La voluntad de estos estudios es establecer el puente de unión necesario entre la evolución de las estructuras económicas y sociales en la gran escala (hoy marcada por la competitividad y la construcción de espacios globales supranacionales) con las componentes que configuran el universo local entre las que se destacan por un lado las acciones de gobierno local y la estrategia de los agentes y por otro el marco estructural en el que, todos ellos, despliegan su actividad.

En pocas palabras, la evolución del sistema inmobiliario no puede entenderse como un proceso autónomo y mucho menos como una simple cuestión de mercado ligado a coyunturas económicas y regido por tendencias. Está relacionado con la evolución del sistema económico en general y con los procesos de construcción del espacio social. Mientras la primera nos remite a fenómenos estructurales extendidos, en concreto las crisis del régimen de acumulación y de sus mecanismos reguladores entre los que figura la dimensión espacial del sistema, los segundos nos conducen al interior del universo local donde estas crisis y las nuevas formulaciones que

las superan adquieren su verdadera dimensión y también su extraordinaria variabilidad de soluciones.

Precisamente es esa variabilidad la que descubre el campo de investigación que nos interesa, porque es producto de un conjunto de instancias que modelan el espacio de la ciudad y entre las que destacamos las que siguen por entender que tienen un peso muy importante:

- En primer lugar podemos identificar el bloque hegemónico, como una alianza de grupos sociales que, en el ámbito local, elaboran en el nivel ideológico el modelo social, las reglas de convivencia y los modos de vida (una variante del contenido ideológico que actúa en el bloque histórico), y que al mismo tiempo crea las instituciones para consolidar y estabilizar ese modelo, entre las que se encuentran las denominadas urbanísticas que se encargan de la materialización de su dimensión espacial tal como es entendida por una cultura específica y por el correspondiente debate en el seno de la sociedad civil. Este bloque es el que en la actualidad habla en nombre de las ciudades que compiten entre sí y que han adoptado la fórmula conocida como *entrepreneurial cities*, una "empresarialización" de lo urbano en la escala global que legitima todas las acciones conducentes a lograr un buen puesto en ese nuevo orden y al que quedan supeditadas y sacrificadas todas las políticas ciudadanas, incluido el propio equilibrio interno.

- Ligado al anterior de forma muy estrecha, como muestra la teoría de la máquina de crecimiento, estaría todo el sistema inmobiliario que en determinados momentos podría dominar esa alianza de clases, bajo la forma de una alianza para el crecimiento (así ha sido, en general, durante la época dominada por el régimen fordista). En todo caso, la vinculación de ambos con los grupos dominantes en el bloque histórico y con los condicionantes estructurales económicos de carácter general es innegable y obliga a considerar esa relación local-global como fundamental. Máxime cuando, precisamente en la actualidad, asistimos a un despliegue de las fuerzas productivas que adquiere una dimensión planetaria que, de momento, se acompaña de una redistribución internacional del trabajo y, por tanto, de las rentas, mientras se despoja de buena parte de los mecanismos de regulación que mantenían el antiguo equilibrio en el ámbito del estado y de la ciudad.

- Uno de los componentes fundamentales del universo local es el modelado de su dimensión física. Seguramente es el que nos interesa de una manera más directa, y se presenta como un proceso de configuración y conservación del espacio económico y social. Se trata de una cuestión estructural que determina decisivamente la propia dinámica del sistema inmobiliario y de la máquina de crecimiento. Tiene diversas naturalezas o dimensiones, algunas de las cuales pueden ser manejadas por los grupos hegemónicos, como las modalidades de habitación, los límites y peculiaridades de las formas de convivencia, etc., pero otras son de carácter estructural (deberíamos decir microestructural), como los aspectos económicos ligados al despliegue del campo de rentas de suelo, o el propio desarrollo histórico de ese espacio que obliga a considerar su evolución condicionada por su propia biografía, o los mecanismos económicos que alimentan el campo de rentas que están asociados simultáneamente a la evolución de la economía (ciclos), a las relaciones productivas y a sus mecanismos de regulación

(nivel de funcionamiento de los dispositivos de redistribución, por ejemplo), y a las prácticas sociales y culturales de la sociedad civil.

Sin ir de momento más allá, acabamos de describir un campo enormemente complejo y lleno de estructuras que se interrelacionan, del cual ya hemos iniciado el desbroce, y que permite definir un programa de investigación sugerente y operativo que se inserta bien en las corrientes más actuales que trabajan en el estudio de los procesos de construcción de la ciudad y del territorio (La escuela de geografía de Manchester, p. e.), y que complementa algunos de sus postulados, cubriendo aspectos poco tratados por estas corrientes, especialmente la dinámica de esas microestructuras locales y sus mecanismos.

Hasta ahora hemos podido trabajar con mayor intensidad en lo referente a la organización del espacio de rentas y a la estructura del sistema de precios y hemos podido demostrar el papel fundamental que juega el mercado de segunda mano como descriptor del espacio social y como mecanismo intermediario en la circulación de las rentas de las que se alimenta el mercado, de forma que permite estabilizar su forma y dimensiones (el tamaño de los precios por ejemplo) con un mínimo de recursos en circulación.

Ese es precisamente el tema central del último de los trabajos realizados en régimen de beca de investigación promovida por el MOPTMA dirigido al estudio de las posibilidades de creación de un *Observatorio Inmobiliario Madrileño*. Este trabajo ya finalizado ha permitido poner a punto una metodología para el estudio de algunas de estas cuestiones fundamentales, a partir de las fuentes de datos disponibles.

En ese sentido, el estudio ha recorrido todo el arsenal de datos existente que pudiera contribuir a describir los objetos seleccionados, haciendo la correspondiente valoración y proponiendo la manera de completarlos o transformar las fuentes. Lo ha hecho tratando de construir el espacio de rentas madrileño y describir sus mecanismos operativos principales. De esta forma se muestra el alcance de la metodología y al mismo tiempo se puede hacer una propuesta de mejora de las fuentes estadísticas. Como producto indirecto hemos podido describir con cierta precisión el campo de rentas residenciales de Madrid y poner al descubierto determinados mecanismos que actúan en la formación del espacio social: procesos de reproducción, mecanismos de depuración del campo de rentas y de su espacio social vinculado, estructura jerarquizada, formas y flujos de desplazamientos por la estructura, etc.

Este breve repaso por los trabajos relacionados con el sistema inmobiliario se cierra de momento con otro estudio, *Pisos, Calles y Precios* dirigido por el profesor A. Hernández Aja que cubre aspectos relacionados directamente con el sistema promocional y sus condicionantes económicos y urbanísticos. De nuevo se atiende a cuestiones estructurales de la maquinaria inmobiliaria que condicionan las estrategias de los agentes y delimita los márgenes en los que se mueve la regulación urbanística y el diseño mismo. Este estudio puede situarse en el campo que describe las estrategias de los agentes inmobiliarios en su relación con los mecanismos de regulación y con la base económica.