

**UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID**  
**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y**  
**SOCIOLOGÍA**

**Departamento de Sociología II**  
**(Ecología Humana y Población)**



**SISTEMAS DE VIVIENDA Y COMPORTAMIENTO**  
**RESIDENCIAL : ¿HACIA UNA CONVERGENCIA**  
**EUROPEA?**

**MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR**  
**PRESENTADA POR**

Almudena Martínez del Olmo

Bajo la dirección del doctor

Jesús Leal Maldonado

**MADRID, 2013**

**UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID**

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIOLOGÍA

Departamento de Sociología II



**SISTEMAS DE VIVIENDA Y  
COMPORTAMIENTO RESIDENCIAL:  
¿HACIA UNA CONVERGENCIA EUROPEA?**

**MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR  
PRESENTADA POR**

**Almudena Martínez del Olmo**

**Bajo la dirección del Catedrático:**

**Jesús Leal Maldonado**

**Madrid, 2013**



*A mis padres y Pablo*



# AGRADECIMIENTOS

Mi más profundo agradecimiento al director de mi tesis, Jesús Leal, por haber confiado en mí. A él le debo no sólo el haber hecho posible la realización de esta tesis doctoral sino también todo el conocimiento y la experiencia adquirida durante la misma y durante los años precedentes en los que pude formar parte de su equipo de investigación. Quisiera expresarle por tanto mi mayor aprecio y gratitud por este tiempo de fructífero conocimiento, motivación intelectual y realización personal.

También quisiera agradecer a Chris Hamnett la oportunidad que me brindó al poder realizar una estancia en el King's College de Londres ya que sin esta posibilidad y, por supuesto, sin su ayuda y sin sus reflexiones y explicaciones acerca de la realidad socio-residencial británica y londinense el desarrollo de esta tesis no hubiera sido posible.

Enorme gratitud y mención muy especial merece quién ha sido el soporte continuo e imprescindible en esta tesis, Pablo, ya que con él he compartido todos los buenos y difíciles momentos, contando de forma incondicional con sus valiosas críticas y recomendaciones, por lo que esta tesis es también suya.

A mis padres quiero agradecer profundamente su comprensión, paciencia y apoyo constante a lo largo de este duro pero enriquecedor tiempo que me ha llevado a completar este camino.

Por último, no podría olvidarme de mis compañeros y amigos de la 'sala de investigación', especialmente Antonio, Dani y Pedro, con quienes he aprendido, disfrutado y reído, gracias, como dice nuestro director de tesis, a la sinergia que envuelve la relación que nos une. Por todos esos buenos momentos y los que quedan, gracias.



*“En cada ciudad del imperio cada edificio es diferente y está dispuesto en un orden distinto; pero apenas el forastero llega a la ciudad desconocida y echa la mirada sobre aquel racimo de pagodas y desvanes y cuchitriles, siguiendo la maraña de canales, huertos, basurales, de pronto distingue cuáles son los palacios de los príncipes, cuáles los templos de los grandes sacerdotes, la posada, la prisión, el barrio de los lupanares. Así —dice alguien— se confirma la hipótesis de que cada hombre lleva en la mente una ciudad hecha sólo de diferencias, una ciudad sin figuras y sin forma, y las ciudades particulares la rellenan.” Italo Calvino, *Ciudades Invisibles**



# ÍNDICE

---

<i>Research summary</i> .....	19
<b>1. Introducción</b> .....	<b>23</b>
1.1. Objeto de estudio y su relevancia .....	26
1.2. Objetivos de investigación y su justificación .....	27
1.3. Delimitación del tema de estudio.....	29
1.4. Hipótesis de investigación .....	31
1.5. Organización de la investigación .....	36
<b>2. Metodología empleada y fuentes de información</b> .....	<b>38</b>
2.1. La comparación como método de conocimiento .....	38
2.2. Fuentes de información y recodificación de variables.....	44
<b>PARTE I: MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL DE LA INVESTIGACIÓN ..</b>	<b>51</b>
<b>3. La vivienda como unidad de análisis principal en el estudio del comportamiento residencial: conceptos y significados.....</b>	<b>53</b>
<b>4. Aproximaciones teóricas a los estudios de la vivienda: hacia la construcción de un marco interpretativo .....</b>	<b>56</b>
<b>5. La sociología de la residencia y el hecho social del habitar como bases epistemológicas del comportamiento residencial.....</b>	<b>63</b>
<b>6. La vivienda y el comportamiento residencial en el debate actual sobre la convergencia y la divergencia .....</b>	<b>69</b>
6.1. La perspectiva de la reestructuración económica: ¿hacia una ciudad global más desigual residencialmente? .....	70
6.2. La reivindicación de los sistemas de bienestar y vivienda como mecanismos clave del comportamiento residencial.....	92
6.2.1. La progresión hacia un sistema de vivienda liberal: el enfoque que justifica el discurso actual de la convergencia residencial .....	93
6.2.3. La necesidad de profundizar en la configuración de cada sistema de vivienda: el reclamo desde la perspectiva de la divergencia residencial .....	102

<b>7. La dimensión espacial del comportamiento residencial: hacia un marco interpretativo más integral .....</b>	<b>127</b>
7.1. La segregación social como expresión espacial del modelo residencial .....	127
7.2. La gentrificación, en el epicentro de los estudios urbanos actuales .....	141
<b>PARTE II: ESTRUCTURA SOCIAL Y TRAYECTORIAS RESIDENCIALES ¿MISMAS EXPERIENCIAS? .....</b>	<b>161</b>
<b>8. Contextualización sociodemográfica y territorial.....</b>	<b>163</b>
<b>9. Cambios en las políticas de vivienda y tipos de sistema de provisión residencial ¿recorridos equivalentes? .....</b>	<b>175</b>
9.1. Política de vivienda y caracterización del mercado residencial desde principios del siglo XX hasta los años 70: Hacia trayectorias residenciales diferenciadas.....	175
9.1.1. El alquiler privado y el deterioro residencial como punto de partida común .....	176
9.1.2. El universalismo inglés frente al liberalismo español como fórmulas de provisión residencial: los años de postguerra.....	177
9.2. Políticas de vivienda y dinámicas del mercado residencial desde finales del siglo XX hasta el estallido de la crisis en 2007: ¿Hacia una convergencia? .....	195
9.2.1. La ruptura del modelo universalista inglés y la continuidad del sistema liberal español: los años 70 y 80.....	196
9.2.2. El resurgir del alquiler privado en Londres frente a la estabilidad de la propiedad en Madrid: años 90 hasta el estallido de la crisis en 2007.....	209
<b>PARTE III: SISTEMAS DE VIVIENDA Y COMPORTAMIENTOS RESIDENCIALES EN PERSPECTIVA.....</b>	<b>219</b>
<b>10. Cambios en la articulación social, económica y física de la vivienda.....</b>	<b>222</b>
10.1. La divergencia social en el régimen de tenencia .....	222
10.2. El acceso a la vivienda, un derecho figurado y de repercusión residencial distinta en cada región .....	243
10.2.1. Condicionantes y desigualdades en el acceso a la vivienda libre en propiedad .....	246
10.2.2. Patrones explicativos a las condiciones de compra en cada región.....	257
10.3. Hacia una mejoría de los estándares físicos de la vivienda .....	284
10.4. Formas de convivencia más plurales pero con significativos matices entre Londres y Madrid.....	287
10.5. ¿Cuántas personas por habitación? La densidad y el hacinamiento como punto de desencuentro.....	293
<b>11. La expresión espacial del comportamiento residencial.....</b>	<b>297</b>

11.1. Pautas de localización y procesos segregativos en Londres y Madrid .....	300
11.2. El espacio residencial en conexión con las pautas de localización.....	324
11.2.1. ¿Existe una relación entre el funcionamiento de las dinámicas inmobiliarias y el cambio en la distribución espacial de las ocupaciones? .....	325
11.2.2. Representación espacial de la relación entre los cambios en la distribución espacial y las dinámicas inmobiliarias .....	333
<b>PARTE IV: CONCLUSIONES.....</b>	<b>355</b>
<b>12. Desigualdades y problemáticas residenciales concretas ante unos sistemas de vivienda divergentes .....</b>	<b>357</b>
<b>13. Hacia una mayor eficiencia social en los sistemas de provisión residencial: propuestas para unas políticas de vivienda más equilibradas socialmente.....</b>	<b>366</b>
<b>14. Planteamientos para futuros desarrollos: la continuidad y profundización como principales premisas de investigación.....</b>	<b>368</b>
<b>PARTE V: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y ANEXOS.....</b>	<b>371</b>
<b>7. Referencias bibliográficas .....</b>	<b>373</b>
<b>8. Anexos.....</b>	<b>389</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Procedimiento de recodificación seguido del Censo de 1991 a 2001 y entre Londres y Madrid. ....	47
Tabla 2. Tipología de hogar resultante .....	48
Tabla 3. Integración de las clasificaciones teóricas aportadas por Basse, K. y Short, J. (1980) y Leal, J. (1978) .....	56
Tabla 4. Tipologías de regímenes de bienestar en “The Three Worlds of Welfare Capitalism” .....	105
Tabla 5. Número de viviendas construidas en los poblados dirigidos en Madrid. ....	191
Tabla 6. Evolución de la distribución porcentual de la producción de vivienda según el tipo de promotor en la Comunidad de Madrid.....	215
Tabla 7. Evolución de las condiciones hipotecarias propias a cada Región. 2002-2006. ....	250
Tabla 8. Matriz de variaciones en las distancias que separan a las ocupaciones con respecto al esfuerzo de compra entre 2002 y 2006. Greater London .....	257
Tabla 9. Matriz de variaciones en las distancias que separan a las ocupaciones con respecto al esfuerzo de compra entre 2002 y 2006. Comunidad de Madrid.....	257
Tabla 10. Evolución del salario medio bruto por ocupación (libras). Greater London 2002, 2006. ....	263

Tabla 11. Evolución del salario medio bruto por ocupación (euros). Comunidad de Madrid 2002, 2006.....	264
Tabla 12. Índice de disimilitud en Greater London 1991, 2001.....	304
Tabla 13. Índice de disimilitud en la Comunidad de Madrid 1991, 2001.....	304
Tabla 14. Variaciones porcentuales en el índice de disimilitud en Greater London. 1991, 2001.....	306
Tabla 15. Variaciones porcentuales en el índice de disimilitud en la Comunidad de Madrid. 1991-2001.....	306
Tabla 16. Selección provisional de variables para el análisis de regresión múltiple.....	326
Tabla 17. Correlación entre las variables que incumplen el supuesto de ausencia de colinealidad en Londres.....	327
Tabla 18. Correlación entre las variables que incumplen el supuesto de ausencia de colinealidad en Madrid.....	328
Tabla 19. Coeficientes de determinación conseguidos para cada ocupación en Londres.....	328
Tabla 20. Coeficientes de determinación conseguidos para cada ocupación en Madrid.....	329
Tabla 21. Coeficientes estandarizados beta para Londres.....	331
Tabla 22. Coeficientes estandarizados beta para Madrid.....	333
Tabla 23. Centros de los conglomerados finales en Londres.....	334
Tabla 24. Centros de los conglomerados finales en Madrid.....	336
Tabla 25. Councils de Greater London.....	394
Tabla 26. Municipios de la Comunidad de Madrid.....	395

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución de la estructura laboral por sector industrial en Greater London y la Comunidad de Madrid. 1991, 2001.....	164
Gráfico 2. Estructura laboral del sector servicios en Greater London, 2001.....	165
Gráfico 3. Estructura laboral del sector servicios en la Comunidad de Madrid.....	166
Gráfico 4. Evolución del número de inmigrantes internacionales llegados por año en Greater London y la Comunidad de Madrid.....	167
Gráfico 5. Evolución de la composición étnica en Greater London. 1991-2008.....	168
Gráfico 6. Evolución de la población por nacionalidad. 1991-2008.....	168
Gráfico 7. Distribución porcentual de los distintos grupos de minorías étnicas en Greater London, 2001.....	169
Gráfico 8. Distribución porcentual de los extranjeros según el continente de su nacionalidad. Comunidad de Madrid, 2001.....	169
Gráfico 9. Pirámide de población de Greater London y la Comunidad de Madrid en función del grupo étnico de pertenencia y la nacionalidad.....	170
Gráfico 10. Evolución de la composición del crecimiento demográfico en Greater London.....	171
Gráfico 11. Evolución de la composición del crecimiento demográfico en la Comunidad de Madrid.....	171
Gráfico 12. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en Inglaterra. 1951 y 1961.....	182
Gráfico 13. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en España. 1950 y 1960.....	182

Gráfico 14. Evolución de las viviendas terminadas en Inglaterra según el tipo de promotor/promoción. 1946-1969.....	194
Gráfico 15. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en Inglaterra. 1946-1969 .....	194
Gráfico 16. Evolución de las viviendas terminadas en España según el tipo de promoción. 1960-1969.....	194
Gráfico 17. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en España. 1960-1969 .....	194
Gráfico 18. Evolución de las ventas de vivienda pública en Londres a través del “Right to Buy” y de las transferencias a las Housing Associations. ....	200
Gráfico 19. Evolución de las viviendas según su uso en Comunidad de Madrid. ....	203
Gráfico 20. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en Inglaterra. (1971, 1981 y 1991).....	204
Gráfico 21. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en Madrid.....	205
Gráfico 22. Evolución de las viviendas terminadas en Inglaterra según el tipo de promotor/promoción. 1970-1989.....	208
Gráfico 23. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en Inglaterra. 1970-1989 .....	208
Gráfico 24. Evolución de las viviendas terminadas en España según el tipo de promoción. 1970-1989.....	208
Gráfico 25. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en España. 1970-1989 .....	208
Gráfico 26. Ev. del peso de los diferentes regimenes de tenencia de los hogares en Londres. ....	212
Gráfico 27. Ev. del peso de los diferentes regimenes de tenencia de los hogares en Madrid.....	213
Gráfico 28. Evolución de las viviendas terminadas en Londres según el tipo de promotor/promoción. 1990-2006.....	214
Gráfico 29. Evolución de la proporción de viviendas privadas y sociales terminadas en Londres. 1990-2006.....	214
Gráfico 30. Evolución de las viviendas terminadas en Madrid según el tipo de promoción. 1990-2006.....	214
Gráfico 31. Evolución de la proporción de viviendas libres y protegidas terminadas en Madrid. 1990-2006 .....	214
Gráfico 32. Distribución de los españoles y extranjeros por ocupación. Comunidad de Madrid, 2001.....	233
Gráfico 33. Régimen de tenencia de los trabajadores no cualificados por nacionalidad. Comunidad de Madrid, 2001. ....	233
Gráfico 34. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Greater London 1991. ....	235
Gráfico 35. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Greater London 2001. ....	235
Gráfico 36. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Comunidad de Madrid 1991 .....	235
Gráfico 37. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Comunidad de Madrid 2001. ....	235
Gráfico 38. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Outer London 1991. ....	238
Gráfico 39. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Outer London 2001. ....	238

Gráfico 40. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Área Metropolitana Madrid 1991.....	238
Gráfico 41. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Área Metropolitana Madrid 2001.....	238
Gráfico 42. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Inner London 1991.....	239
Gráfico 43. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Inner London 2001.....	239
Gráfico 44. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Municipio de Madrid 1991.....	239
Gráfico 45. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Municipio de Madrid 2001.....	239
Gráfico 46. Cambios en la distribución de las diferentes categorías ocupacionales en el régimen de tenencia. Greater London. 2004, 2006, 2008.....	241
Gráfico 47. Cambios en la distribución de las diferentes categorías ocupacionales en el régimen de tenencia. Comunidad de Madrid. 2004, 2006, 2008.....	242
Gráfico 48. Cambios en el régimen de tenencia de los trabajadores no cualificados en función de la nacionalidad. Comunidad de Madrid. 2004, 2006, 2008 (hogares) .....	242
Gráfico 49. Evolución de la razón entre el precio medio de la vivienda y los salarios medios.....	256
Gráfico 50. Evolución de la razón entre el precio medio de la vivienda y los salarios medios por ocupación. Comunidad de Madrid.....	256
Gráfico 51. Evolución del indicador de esfuerzo al primer acceso a la vivienda en función .....	256
Gráfico 52. Evolución del indicador de esfuerzo al primer acceso a la vivienda en.....	256
Gráfico 53. Evolución de los intereses medios hipotecarios en Inglaterra y España. ...	258
Gráfico 54. Evolución de los plazos medios de amortización en el Reino Unido y España. ....	259
Gráfico 55. Evolución del porcentaje medio del valor de la vivienda a financiar (LTV o Loan to Value) en el Reino Unido.....	260
Gráfico 56. Evolución del porcentaje medio del valor de la vivienda a financiar (LTV o Loan to Value) en España.....	260
Gráfico 57. Evolución del precio de la vivienda e IPC. Tasas de variación anual 1991-2010. Greater London.....	261
Gráfico 58. Evolución del precio de la vivienda e IPC. Tasas de variación anual 1991-2010. Comunidad de Madrid .....	261
Gráfico 59. Porcentaje de viviendas no principales en Londres y Madrid. 1991-2001	267
Gráfico 60. Evolución del número de hipotecas buy to let en el Reino Unido .....	271
Gráfico 61. Relación entre la evolución del stock de vivienda y el número de hogares en Greater London .....	274
Gráfico 62. Relación entre la evolución del stock de vivienda y el número de hogares en la Comunidad de Madrid .....	274
Gráfico 63. Evolución de las personas sin calefacción por ocupación. Greater London, 1991-2001 .....	286
Gráfico 64. Evolución de las personas sin aseo/ducha/retrete por ocupación. Greater London, 1991-2001.....	286
Gráfico 65. Evolución de las personas sin calefacción por ocupación. Comunidad de Madrid, 1991-2001 .....	286

Gráfico 66. Evolución de las personas sin aseo/ducha/retrete por ocupación. Comunidad de Madrid, 1991-2001 .....	286
Gráfico 67. Evolución de las personas que residen en edificios en mal estado según su ocupación. Comunidad de Madrid, 1991-2001 .....	287
Gráfico 68. Evolución de las distintas tipologías de hogar. Greater London, 1991-2001 .....	290
Gráfico 69. Evolución de las distintas tipologías de hogar. Comunidad de Madrid, 1991-2001 .....	290
Gráfico 70. Evolución del tamaño medio del hogar en Londres. 1991, 2001 .....	291
Gráfico 71. Evolución del tamaño medio del hogar en Madrid. 1991, 2001 .....	291
Gráfico 72. Evolución de las distintas tipologías de hogar por ocupación (individuos). Greater London, 1991, 2001 .....	292
Gráfico 73. Evolución de las distintas tipologías de hogar por ocupación (individuos). Comunidad de Madrid, 1991, 2001 .....	293
Gráfico 74. Densidad media de la vivienda por ocupación, 1991-2001. Greater London .....	294
Gráfico 75. Densidad media de la vivienda por ocupación, 1991-2001. Comunidad de Madrid.....	294
Gráfico 76. Evolución del índice de hacinamiento por ocupación. Greater London 1991-2001. ....	296
Gráfico 77. Evolución del índice de hacinamiento por ocupación. Comunidad de Madrid 1991-2001. ....	296
Gráfico 78. Evolución del índice de hacinamiento en los trabajadores no cualificados, según su nacionalidad. Comunidad de Madrid, 1991-2001. ....	297
Gráfico 79. Evolución de la estructura ocupacional en Greater London. 1991-2008 ...	298
Gráfico 80. Evolución de la estructura ocupacional en la Comunidad de Madrid. 1991-2008 .....	299
Gráfico 81. Índice de segregación en Greater London. 1991, 2001 .....	302
Gráfico 82. Índice de segregación en la Comunidad de Madrid. 1991, 2001 .....	302
Gráfico 83. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Greater London 1991 .....	389
Gráfico 84. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Greater London 2001 .....	389
Gráfico 85. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Comunidad de Madrid 1991.....	390
Gráfico 86. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Comunidad de Madrid 2001.....	390
Gráfico 87. Incremento de los directivos en cada régimen de tenencia, 1991-2001 .....	391
Gráfico 88. Incremento de los profesionales en cada régimen de tenencia 1991-2001 .....	391
Gráfico 89. Incremento de los profesionales en cada régimen de tenencia 1991-2001 .....	391
Gráfico 90. Incremento de los administrativos en cada régimen de tenencia 1991-2001 .....	392
Gráfico 91. Incremento de los trab. cualif. en cada régimen de tenencia 1991-2001 ...	392
Gráfico 92. Incremento de los trab. servicios en cada régimen de tenencia 1991-2001 .....	392
Gráfico 93. Incremento de los operadores en cada régimen de tenencia 1991-2001 ....	393
Gráfico 94. Incremento de los operadores en cada régimen de tenencia 1991-2001 ....	393
Gráfico 95. Evolución de las personas que viven con o sin calefacción. Greater London 1991-2001 .....	393
Gráfico 96. Evolución de las personas que viven con o sin calefacción. Comunidad de Madrid 1991-2001 .....	394

Gráfico 97. Evolución de las personas que residen en edificios en estado ruinoso, malo, deficiente o bueno. Comunidad de Madrid. 1991, 2001.....	394
--	-----

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Proceso de conocimiento científico.....	43
Ilustración 2. Componentes de la residencia .....	66
Ilustración 3. Integración de los enfoques teóricos de Kemeny y Cortés al estudio del comportamiento residencial.....	69
Ilustración 4. Nexo entre el estado y el mercado en la provisión de vivienda: países del oeste europeo en los 80.....	116
Ilustración 5. Articulación del sistema de bienestar y vivienda.....	119
Ilustración 6. Niveles de segregación en función de los modos de producción y sistemas contractuales.....	125
Ilustración 7. Dimensiones de la segregación .....	130
Ilustración 8. Ciclo de depreciación del capital y teoría del “rent gap” según Smith, N. (1979).....	147
Ilustración 9. Cambios en el sistema de provisión residencial como efecto de las políticas de vivienda.....	216
Ilustración 10. Promoción de la gentrificación desde el ámbito residencial .....	340

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Boroughs de Greater London y zonas de la Comunidad de Madrid con los distritos de la Capital.....	41
Mapa 2. Organización político-administrativa de Greater London y la Comunidad de Madrid.....	174
Mapa 3. Pautas de distribución territorial de las distintas ocupaciones en Greater London. 1991, 2001 e incremento relativo porcentual.....	312
Mapa 4. Distribución territorial de las distintas ocupaciones en la Comunidad de Madrid. 1991, 2001 y cambio relativo porcentual.....	317
Mapa 5. Incremento relativo de cada ocupación en el espacio. Comunidad de Madrid. 1991-2001 .....	322
Mapa 6. Incremento relativo de los trabajadores no cualificados extranjeros y españoles (1991-2001) .....	324
Mapa 7. Representación espacial del cluster residencial en Londres.....	335
Mapa 8. Representación espacial del cluster residencial en Madrid.....	338
Mapa 9. Relación entre el cambio residencial y el cambio en la distribución de las distintas ocupaciones en Greater London, 1991-2001.....	343
Mapa 10. Relación entre la distribución espacial de los extranjeros con respecto al alquiler y el hacinamiento. 2001.....	347
Mapa 11. Cambio en la distribución territorial de los extranjeros 2001-2007.....	348
Mapa 12. Relación entre el cambio residencial y el cambio en la distribución de las distintas ocupaciones en la Comunidad de Madrid .....	350





## *Research summary*

The complex and multidimensional reality that involves the understanding of residential processes has in recent times been simplified. This is due to the strong influence that derives from interpretive frameworks focused on studying the impact of global economic transformations in the urban context. Specifically, theories on the global city, the dual city and the divided city have delineated a powerful and appealing line of thought proclaiming the inevitable convergence of cities. According to the principles underpinning these theories, there is a tendency towards increased social polarisation that is transferred to the residential sphere through an accentuation of segregation patterns. The economic and general discourse advancing this theory, based on the experience of the United States, has even penetrated in housing studies. Within this area, a series of authors have stated their conviction that a particular liberal housing system is being universally implemented, with specific consequences for residential practices (residential polarisation and increased segregation), which tends not to take into account the distinctiveness of each urban context. The specific premises inspiring this research are this reductionism and undervaluing of the ways in which each residential reality is shaped. The research, removed from an economic framework, aims to study the relationship between housing management and residential patterns in depth and from a comparative perspective. Thus, a thematic shift is proposed which seeks to draw attention to other social dimensions (in this case, housing) that are closely involved in shaping residential patterns. To support this proposal, the research has the following objectives:

- First, to evaluate the different theoretical interpretations that, following the debate between convergence and divergence, have focused on the study of residential processes. This is required in order to orientate and evaluate the urban contexts analysed in a more rigorous manner.
- Second, to undertake detailed and critical research on the histories of the housing provision systems of two European regions, London and Madrid, covering a period from the beginning of the 20<sup>th</sup> Century until the outbreak of crisis in 2008. This analysis will significantly contribute to determining not only whether a residential convergence trend exists, but also to understanding and explaining

current residential patterns and their variations within each urban context. In this respect we examine the potential transformations in tenure systems, residential production mechanisms, housing policies and the dynamics of the property market.

- Third, to analyse the evolution of residential differentiation trends in terms of the occupation variable and with relation to the different physical dimensions (spatial location, segregation processes and physical characteristics of housing) and social dimensions (forms of cohabitation, type and size of dwelling) of housing. The goal is not only to identify the potential residential problems encountered from 1991 to 2008, but also the residential practices in each region and the existence and type of residential inequality patterns with relation to those practices (residential polarisation, bottom-up inequality, etc.).
- Finally, to integrate the previously stated objectives in order to provide a strong explanation for residential trends based on the structure of the housing system in each region. The objective is to evaluate the importance of housing as a structuring mechanism for residential practices and at the same time avoiding falling into the pure description and triviality that often affects housing studies.

The proposed objectives lead to the conclusion that residential trajectories and the shape of housing systems vary notably in each case, giving rise to a disparate influence on residential practices, their implications and meanings. In London, residential liberalisation processes combined with urban regeneration policies have motivated an increase in top-down residential inequality, expressed in spatial terms through an intense and segregative gentrification process. In contrast, in Madrid, housing policies have promoted a more lucrative and unrestrained housing production based not only on urban sprawl, dispersion patterns and greater social mixing among occupations but also on the serious problems of access to housing in the period prior to 2008. These findings, beyond demonstrating the existing residential divergences between the regions compared, also reveal the need to examine each urban context in depth when seeking to discover the meaning of residential practices and the origins of problems and social inequality patterns. These premises are at the same time considered indispensable for a reasonable and effective approach to urban and housing policies aimed at better social efficiency, this being understood as the promotion of a more habitable, fair and equal society.





# 1. Introducción

*“Housing accounts for a high proportion of the capital investment component of welfare, and is the largest single item in household budgets. It also plays a major part in defining life styles and structuring the urban environment. It is argued that in the light of this, housing must cease to be treated as the poor relative of the four pillars of welfare and the vital role it plays must be recognised, especially in terms of synergy with other dimensions of welfare – notably pensions – that sets limits to the way welfare states are organised. Differences in how housing is organised between countries therefore need to be given much closer and more theoretically informed attention by welfare researchers than has been the case hitherto.”* (Kemeny, J. 2001: 53)

En el contexto de una sociedad global el análisis sobre las deficiencias, la escasez, la vulnerabilidad y las desigualdades residenciales en el ámbito urbano ha estado dominado en las últimas dos décadas por un enfoque economicista que se ha alzado como el fundamento que de raíz explica todo fenómeno. La intervención de otros mecanismos estructurales en la forma y el contenido de los procesos urbanos ha quedado así relegada a un segundo plano para poner de manifiesto la transformación del sistema económico capitalista y su impacto sobre las formas de organización social. La razón de tal reduccionismo científico viene fundamentalmente marcada por la influencia abrumadora que sobre el mundo académico causó, desde el otro lado del atlántico, el desarrollo de la teoría de la polarización social, la ciudad dual o la ciudad dividida (Sassen, S. 1991; Castells, M. 1999; Mollenkopf, J. y Castells, M. 1992 etc...), una forma atractiva y sugerente de interpretar la realidad que se percibe aplicable a todas las ciudades globales por muy dispares que parezcan sus contextos urbanos y las propias dimensiones que las componen (Hamnett, C. 1998: 29).

En términos sintéticos se sostiene cómo la transformación hacia una economía de servicios globalizada, en detrimento del sector tradicional industrial, ha generado una nueva división en la estructura social y espacial de la ciudad: por un lado, se asiste a un crecimiento de los trabajadores altamente cualificados y remunerados y por otro a un aumento de las ocupaciones de baja cualificación cuya situación de precariedad se une a la de los desempleados del sector tradicional industrial (Wilson, J. W. 1978, 1987; Wacquant, L. 2007), unas desigualdades socioeconómicas que se reflejan de forma equivalente en el espacio a través de un creciente distanciamiento entre estos mismos polos de la estructura social.

*“A system socially and spatially polarised between high value-making groups and functions on the one hand and devalued social groups and downgraded spaces on the other hand. This polarization induces increasing integration of the social and spatial core of the urban system, at the same time that it fragments devalued spaces and groups, and threatens them with social irrelevance”* (Castells, M. 1999: 27)

El plano residencial se ve por tanto directamente afectado y vinculado a los supuestos cambios económicos y laborales, ya que se entiende que los agudos y preocupantes procesos de polarización social que acontecen en estas esferas se trasladan de forma irreversible al espacio residencial a través de los procesos segregativos que implican un aumento de la concentración de los grupos más acomodados y simultanea y separadamente una concentración de los más desfavorecidos. Pese a infravalorar la mediación de las políticas sociales y de vivienda, esta tesis ha sido también secundada desde los propios estudios de vivienda que, bajo la concepción de la convergencia hacia el desmantelamiento del estado del bienestar en beneficio de un creciente liberalismo residencial, respalda el hecho de que, en las sociedades capitalistas avanzadas, los procesos de desigualdad social sean equiparables al ámbito residencial. (Harloe, M.1985, 1995; Ball, M. 1988).

El determinismo, la superficialidad y el etnocentrismo que transmite la idea de que lo que acontece en la esfera económica capitalista no sólo es decisivo sino también extensible desde el contexto estadounidense al europeo es suficiente para ser recibido con perplejidad, cuando no indignación, por parte de una serie de académicos que, en contraste a este discurso monocausal y univ ersalista, proclaman ante todo la necesidad de una mayor profundización en los contextos urbanos implicados así como la investigación de los distintos mecanismos estructurales que interfieren en los procesos sociales y residenciales si de lo que se trata es de comprender los problemas, fragmentaciones y desequilibrios que les afectan. Frente a la prevalencia del libre mercado a la hora de interpretar los procesos urbanos y residenciales llaman la atención sobre el relevante papel del resto de instituciones implicadas en la conformación de los distintos y olvidados, pero no por ello poco relevantes, sistemas de bienestar europeos (Hamnett, C. 1998; Preteceille, E. 2006; Leal, J. 2003; Maloutas, T. 2012; Musterd, S. y Ostendorf, W. 1998, etc.)

*“Urban segregation is context-dependent in the sense that its patterns and social impact are determined by the combined effect of mechanisms and institutions involving the market, the state, civil society and the specific and durable shape of local socio-spatial realities. Theoretical models usually take into account part of this interrelation and, to a large extent, disregard the rest. The market is usually privileged as the focus of theoretical constructions with a particular focus on economic restructuring during the last decades.”* (Maloutas, T. 2012: 3)

Dentro de los sistemas de bienestar, y pese a ser tradicionalmente una de las esferas sociales más desatendidas por el estado<sup>1</sup> (Harloe, M. 1995: 3; Kemeny, J. 2001: 55; Malpass, P. 2003; etc.), la vivienda adquiere una importancia especial y crucial a la hora de comprender los procesos residenciales de la ciudad (segregación residencial, desigualdad en el acceso, problemas de habitabilidad, etc.) no sólo porque es el último elemento que interfiere y decide sobre los mismos (Van Kempen y Murie, A. 2009: 388; Rodríguez, A. 2003:32) sino también porque es aparentemente concebida y gestionada de forma diferente, pese a los procesos liberalizadores que puedan haberse experimentado (Kemeny, J. 2001; Allen, J. 2006; Barlow, J. y Duncan, S. 1994; Balchin, P. 1996; Arbaci, S. 2006; Murie, A. y Priemus, H. 1994; etc.).

*“The extent to which housing is a pillar of the welfare state depends to a considerable extent on how housing provision is organised. It has become increasingly apparent since the early 1990s that the role of the state in housing provision varies between countries not just quantitatively but, more importantly, also qualitatively. It is not just a matter of how much state involvement there is but what form it takes. (Kemeny, J. 2001: 65-66)*

De este modo, frente a idea de un proceso de convergencia residencial se consolidaría así la tradición ideológica opuesta, la divergencia o teorías de rango medio, que más allá de entenderse como una mera contradicción de la primera supone una reivindicación de un conocimiento más hondo y preciso de cada realidad urbana así como de la diversidad de patrones que interfieren en los procesos de degradación, deterioro y división residencial.

---

<sup>1</sup> En contraste con el resto de componentes del sistema de bienestar (salud, educación y pensiones), la vivienda ha sido considerada tradicionalmente como el “wobbly pillar” o “pilar tambaleante” Torgersen, U. (1987) del estado de bienestar, en tanto que la gestión la misma ha estado dominada por un capital intensivo.

## **1.1. Objeto de estudio y su relevancia**

La enorme trascendencia que para el bienestar social plantea el controvertido debate sobre la convergencia y la divergencia residencial junto con la necesidad de un conocimiento más profundo y completo sobre las formas en las que se generan los procesos de desigualdad en el ámbito urbano sirven como principal fuente de inspiración y guía en esta investigación cuyo objeto de estudio será en concreto el de la definición y precisión de la relación existente entre los sistemas de provisión de vivienda y el comportamiento residencial de los grupos sociales.

Los procesos de transformación del sistema económico productivo y la asimilación de que su impacto sobre la estructura laboral es directamente trasladable al ámbito residencial a través del espacio (segregación) convierten en imprescindibles las investigaciones acerca de la posible influencia (residencial) que simultáneamente pueden ocasionar otras dimensiones sociales, en este caso la referente a la propia vivienda y su configuración de acuerdo al sistema de bienestar. Este giro temático sobre las causas estructurales de los procesos residenciales se percibe esencial para evitar aproximaciones deterministas y ayudar a abordar de forma más precisa y eficaz los cambios en las formas de habitar, las desigualdades residenciales y las políticas urbanas y de vivienda a implementar a fin de contribuir a una sociedad más justa, igualitaria y satisfecha en cuanto a sus necesidades. La influencia de los modelos de provisión residencial en cada contexto urbano ha recibido además una atención secundaria en beneficio de los predominantes enfoques economicistas por lo que el énfasis desde la labor que se ejerce en base a la gestión de la vivienda es si cabe más relevante. Con ello no se pretende ofrecer una alternativa absoluta al enfoque economicista sino más bien incidir en cómo, de acuerdo a los modos de organización social de cada contexto urbano ciertas esferas sociales, a priori ignoradas, pueden resultar tremendamente aclaratorias e influyentes en los procesos residenciales que se atraviesan por lo que ni éstas ni las estructuras sociales de las que dependen deben pasar desapercibidas a la hora de interpretar la realidad urbana en un sentido amplio.

## 1.2. Objetivos de investigación y su justificación

En consecución con la relevancia de la temática planteada se propone la elaboración de una investigación comparativa europea, orientada o guiada por los objetivos generales y específicos que se formulan a continuación:

En primer lugar, se pretende evaluar las distintas interpretaciones teóricas que, desde el debate de la convergencia y la divergencia, se han aproximado al estudio de los procesos residenciales en el ámbito urbano ya que ello dará cuenta de la trascendencia social de la temática analizada y servirá para orientar y valorar de forma rigurosa los resultados que se derivan de los siguientes objetivos empíricos.

En segundo lugar, se pretende realizar una investigación pormenorizada y crítica sobre las trayectorias de los sistemas de provisión residencial en los que se integran dos ciudades europeas, Londres y Madrid, ya que, desde una perspectiva explicativa, contribuirá de forma significativa a constatar no sólo hasta que punto y en qué sentido se asiste a un proceso de convergencia residencial sino también a comprender y argumentar el porqué de los comportamientos residenciales y sus variaciones dentro de cada contexto urbano. Ello se hará de acuerdo a tres objetivos específicos:

- Poner de manifiesto el carácter y las posibles transformaciones que se hayan podido experimentar en base a los sistemas de tenencia y formas de promoción y producción de la vivienda ¿es la propiedad el régimen de tenencia predominante en ambas regiones? ¿hasta qué punto existe una promoción de vivienda pública? ¿en qué medida interfiere el estado en la producción de vivienda?
- Evaluación de las dinámicas del mercado inmobiliario de acuerdo al análisis de la evolución de los precios de la vivienda, los niveles de producción y las condiciones hipotecarias. ¿Se enfrentan Londres y Madrid a una subida de precios similar? ¿Cómo interfieren los niveles y formas de producción en las fluctuaciones de precios?
- Análisis del tipo de políticas de vivienda aplicadas en cada región en tanto que principales desencadenantes de la configuración del sistema residencial. ¿Qué tipo de leyes de arrendamientos urbanos se desarrollan en cada contexto? ¿qué

impacto tiene en la tenencia? ¿qué tipo de ayudas directas o indirectas se ponen en marcha para acceder a la vivienda?

Como parte de un tercer objetivo, se busca analizar la evolución del comportamiento y los procesos de diferenciación residencial en función de la variable ocupación y en relación a las distintas dimensiones físicas y sociales de la vivienda con el propósito de conocer no sólo las posibles problemáticas residenciales sino también las formas de habitar de cada región y si en relación a las mismas se asiste a procesos de desigualdad residencial y si es así en qué sentido (polarización residencial, desigualdad desde abajo, etc.). Más concretamente se aspira a:

- Examinar las pautas de distribución de las distintas categorías ocupacionales en las formas contractuales, la evolución de las condiciones y formas de acceso a la vivienda, los modos de convivencia, las características físicas interiores de la vivienda y, por último, los procesos de distribución en el espacio residencial. De este modo, el acento se pone no sólo en los recurrentes estudios de los procesos de localización y segregación residencial sino también en los ámbitos estructurales que abarca la vivienda, con el fin de obtener una visión más integral sobre la realidad residencial que atraviesa cada región. ¿se dibuja una tendencia clara de todas las ocupaciones hacia la propiedad? ¿obedecen las regiones estudiadas a un proceso de polarización espacial entre las ocupaciones? ¿es la gentrificación el proceso espacial dominante en ambas regiones?
- Evaluar, en función de los resultados obtenidos de acuerdo al objetivo específico anterior, la correspondencia que guardan entre sí las distintas dimensiones de la vivienda (régimen de tenencia, condiciones de acceso, etc.) en relación a las pautas de desigualdad residencial que puedan producirse ya que ello clarificará hasta que punto son intercambiables así como la propia significatividad de las mismas a la hora de expresar los procesos de desigualdad residencial. ¿existe una correlación entre los procesos segregativos y las condiciones y formas de acceso a la vivienda? ¿hasta qué punto es significativo el régimen de tenencia como indicador de la desigualdad en función de la ocupación?

Como objetivo transversal de la investigación se busca por último una integración de todos los objetivos planteados que aporte una justificación sólida a los procesos residenciales desde la propia articulación de la vivienda en cada región con el fin de reivindicar así su relevancia como mecanismo estructurante de las formas de habitar y evitar al mismo tiempo caer en la pura descripción y trivialidad que con frecuencia afecta a los estudios de vivienda. El logro de este propósito permitirá a su vez:

- Contribuir al debate sobre la convergencia y la divergencia desde el ámbito de la vivienda.
- Evaluar la eficiencia social que demuestra cada sistema de provisión residencial, tanto en términos de la satisfacción de las necesidades de vivienda como de la propia igualdad y armonía residencial entre las distintas categorías ocupacionales.
- Orientar hacia la elaboración de políticas más efectivas que promuevan en mayor medida una sociedad más justa, equilibrada y cohesionada.

### **1.3. Delimitación del tema de estudio**

Dado que se pretenden captar no sólo las circunstancias sino también los procesos residenciales que atraviesan Londres y Madrid, **la investigación abarca un periodo fundamental de tiempo que transcurre desde 1991 y hasta el estallido de la crisis en 2007**, de forma que, aunque la falta de disposición o inadecuación de algunos datos frustre en ocasiones una actualización más allá sobre todo del año 2001 (por ser la fecha en la que se elaboró el último censo), el esfuerzo por alcanzar etapas más recientes es una constante en todo el estudio. En relación a la evolución de los sistemas de provisión y las dinámicas inmobiliarias el análisis pretende además retrotraerse en la medida de lo posible a etapas más tempranas, desde mitad del siglo XX hasta el 2007, por considerarse que su impacto sobre los comportamientos residenciales más actuales tiene un efecto a largo plazo nada desdeñable.

Por otro lado, como ya se ha avanzado, **la investigación comparativa que se plantea abarca las regiones europeas comprendidas por Greater London y la Comunidad de Madrid**, profundizando así en lo que acontece más allá del ámbito

nacional al que recurren la mayor parte de estudios comparativos de vivienda y que implican en buena medida obviar la compleja y diversa realidad residencial que los compone. De acuerdo a Barlow, J. y Duncan, S. es en un nivel regional en donde mejor funcionan y se captan las dinámicas del mercado inmobiliario evitándose las construcciones estadísticas artificiales que muchas veces implica la agregación de datos a nivel nacional (1994:145).

A partir de la selección específica de las regiones de Londres y Madrid se pretende además llamar la atención sobre dos contextos residenciales que han estado por diferentes motivos en el punto de mira del debate teórico sobre la convergencia y la divergencia de los sistemas de bienestar y vivienda en Europa. Por un lado, el modelo inglés, representado en este caso por la región administrativa de Londres, se configura a menudo como uno de los paradigmas clave acerca de lo que acontece en Europa, de hecho son las políticas de vivienda anglosajonas las que han dominado e inspirado buena parte de las construcciones teóricas sobre la convergencia hacia un sistema liberal siendo criticables por ello en tanto que implican una visión etnocéntrica sobre la compleja realidad residencial. Sin embargo, el modelo español y en particular la región administrativa de Madrid, representa los procesos residenciales característicos del sur de Europa, frecuentemente olvidados y reivindicados por ello por algunos autores no sólo por considerar que constituyen un sistema de vivienda diferenciado (con fuertes componentes conservadores-católicos y familiaristas) sino porque si se quiere obtener un panorama completo y eficiente sobre el bienestar y la vivienda desde un punto de vista comparativo es necesario tener en cuenta a todas las partes implicadas en las tesis que se defienden.

Por último, más allá de analizar las tendencias del comportamiento residencial de la población en general se toma como referencia de investigación la variable ocupación por los siguientes motivos:

- En primer lugar, permite identificar en buena medida las pautas de comportamiento residencial representativas de cada región al mismo tiempo que ofrece la posibilidad de aproximarse al estudio de los procesos de desigualdad residencial basados en la clase social, puesto que aunque ésta venga determinada por la intervención combinada y compleja de un conjunto más amplio de variables (nivel de estudios, renta, condición socioeconómica, etc.) la ocupación

continúa siendo un variable básica de referencia, tal y como muestran las influyentes clasificaciones weberianas llevadas a cabo por Goldthorpe, J. (1980) y Erikson, R. (1993):

*“Occupation is one of the most critical factors in an individual’s social standing, lifes chances and level of material confort. Social scientist have used occupation extensively as an indicator of social class because of the believe that individuals in the same occupation tend to experience similar degrees of advantage or disadvantage, maintain comparable lifestyles, and share similar opportunities in life”* (Giddens, A. 2006: 305).

- En segundo lugar, como variable indicativa de la clase social ha pasado a formar parte de un segundo plano ante el surgimiento de otras dimensiones relevantes en los procesos de desigualdad social y residencial y que hasta hace poco habían recibido escasa atención, por ejemplo, el género, la etnia o la edad. En consecuencia, sin infravalorar el rol que juegan la procedencia o la edad de una persona en sus posibilidades dentro del espacio urbano, en este caso se pretende sobre todo reivindicar la influencia que sigue ejerciendo la ocupación en la expresión de los procesos de desigualdad residencial en la ciudad.
- Por último, la decisión de seleccionar la ocupación como variable cardinal y no otras referidas tradicionalmente a la clase social, como puedan ser la condición socioeconómica o el nivel de estudios, se ve reforzada por la necesidad de acotar la investigación y por las restricciones metodológicas encontradas en relación a cómo se construyen las variables dentro de cada contexto social y sus distintos significados.

## 1.4. Hipótesis de investigación

Ante los predominantes discursos de índole economicista y que bajo la óptica de un liberalismo global pretenden dar respuesta a los comportamientos residenciales se defiende la indispensable relación que une a éstos con respecto de los sistemas de bienestar y provisión de vivienda en donde se integran de modo que **resulta imposible comprender las prácticas o los procesos de desigualdad residencial sin conectar los mismos con la forma en la que se articula la vivienda en cada sociedad. Dicha articulación no sólo moldea la influencia que sobre el comportamiento residencial**

**ejercen los procesos económicos, laborales o demográficos sino que además tiene la capacidad de propiciar de forma autónoma tanto situaciones de desventaja residencial como contextos más comprometidos con un mayor equilibrio o igualdad en la vivienda que favorezcan la cohesión social.**

De acuerdo a esta perspectiva que reivindica la relevancia de los sistemas de vivienda, las regiones comparadas, en consonancia con los contextos nacionales a los que pertenecen, son a priori susceptibles de ser simplemente clasificadas dentro de un modelo de provisión residencial liberal puesto que las formas lucrativas de tenencia, promoción y producción de vivienda son predominantes en ambas. Dentro de los estudios de vivienda, esta concepción serviría así para dar crédito al discurso unilineal de la convergencia residencial, basado en el criterio de un inevitable e invasivo liberalismo, que por lógica atribuye también unos efectos derivados comunes de cara al comportamiento residencial apuntando hacia un agravamiento de la desigualdad manifestada normalmente a través de una polarización social. Pero... ¿constituyen Londres y Madrid paradigmas de este pensamiento o más bien son escenario de procesos residenciales particulares surgidos en respuesta a la configuración diferencial de la vivienda en cada región?

Un buen punto de partida para abordar esta cuestión se refiere a las trayectorias residenciales, normalmente excluidas de los análisis comparativos internacionales, y que en principio sugerirían que **ambas regiones son, a lo largo del siglo XX, objeto de aplicación de una serie de políticas de vivienda discordantes que, en líneas generales, identifican a Londres con un pasado histórico ligado a unos principios universalistas, en relación a la provisión de vivienda, y a Madrid con unos procedimientos que de forma temprana y decidida apuntan hacia la promoción privada de vivienda en propiedad.** De este modo, aunque los recurrentes procesos de liberalización residencial que insinúa la teoría de la convergencia sean plausibles en años más recientes para el caso de Londres, **los efectos diferenciales que sobre el comportamiento residencial se derivan de una supuesta evolución dispar en los modelos de provisión de vivienda son también muy previsibles puesto que dicha evolución no sólo va a desencadenar unos parques de vivienda diferentes sino también unos condicionantes, actitudes y posibilidades específicas con respecto de los mismos.**

Frente a la superficialidad y frivolidad que transmite el discurso de la convergencia, las particularidades residenciales heredadas a partir de un pasado histórico distinto, se ven a su vez reforzadas por la firme creencia de que, **pese a que en la actualidad el libre mercado acapare en ambas regiones una parte relevante en lo que se refiere a la provisión de vivienda, su grado de influencia y la forma en la que éste interfiere puede ser dispar, al igual que la intervención del resto de instituciones involucradas en su gestión: el estado, la familia y las organizaciones sociales.** Se requiere por tanto una mayor profundización en los contextos analizados ya que **mientras que en Londres el papel del estado y de las denominadas housing associations se presiente todavía relevante en la provisión de vivienda, en Madrid es la familia la institución que parece contrarrestar los inconvenientes o desajustes derivados del libre mercado.**

La vertebración diferenciada de los sistemas de provisión que implican estas hipótesis impacta directamente sobre el modo particular en el que se articulan los sistemas de tenencia, los modos de producción y promoción de vivienda en cada región, conduciendo a su vez y de forma lógica a la presunción de que se asiste como consecuencia a unas formas de habitar, a unas problemáticas y a unas pautas de desigualdad residencial divergentes:

### **Hipótesis específicas Londres:**

- **La herencia de un potente sector público de alquiler junto con los procesos de residualización a los que es sometido con posterioridad conduce a la hipótesis de que Londres presenta de partida una distribución muy desigual de las ocupaciones en el régimen de tenencia. Sin embargo, con el paso del tiempo, los procesos de mercantilización de la vivienda han supuesto una reducción de la desigualdad en la distribución de las ocupaciones en el régimen de tenencia provocando que todas ellas incrementen de forma creciente su presencia en las formas lucrativas de alojamiento (propiedad y alquiler privado).**
- **No obstante, este cambio en el comportamiento residencial no implica necesariamente una disminución generalizada de la desigualdad residencial entre ocupaciones sino probablemente una reducción de la significatividad**

**del régimen de tenencia como variable en la que se manifiestan los procesos de desigualdad. En consonancia con esta presunción la desigualdad entre ocupaciones se expresaría actualmente no tanto a través de las formas contractuales de la vivienda sino más bien a través de otras características de la vivienda, ya sean físicas o sociales.** Así lo hacen constar Hamnett y Hirst que, pese a sopesar sólo la creciente importancia que gana la propiedad, afirman cómo la naturaleza de lo que se posee (y no el régimen de tenencia) es cada vez más explicativo en los procesos de desigualdad entre clases sociales:

*“Although a growing proportion of the population have become home owners, the middle classes are likely to dominate the most desirable positions within the ownership market. The character of ownership as a positional good (Hirsch, 1978) may have changed significantly or become far selective as home ownership has widened. Although there are far more working class owners, they may be disproportionately concentrated in the less attractive or cheaper parts of the stock. Given the role of the price mechanism in allocating housing in the owner occupied sector this is what would be expected” Chris Hamnett, Winners and Losers, pag 61*

- **En este sentido, se baraja especialmente la relevancia adquirida por la localización residencial de las ocupaciones pues se presiente un agravamiento en las pautas segregativas expresadas a través de un acentuado proceso de gentrificación. El motivo para tal consideración se debe a la percepción de unos fuertes procesos de revalorización de la vivienda en el centro de Londres que responden en buena medida al impacto espacial de los procesos de privatización-mercantilización residencial y a la dirección adoptada por unas políticas urbanas y de vivienda en favor de una regeneración y un mayor equilibrio residencial.** De constatarse esta suposición se reflejaría como, en el caso de Londres, los procesos de desigualdad residencial asociados a la clase social no sólo siguen abiertos sino que muestran una relevancia especial por su posible agravamiento en términos espaciales.
- Al mismo tiempo, la confirmación de esta hipótesis junto con la formulada en relación a los cambios sociales en la tenencia conllevaría a la formulación de que

no siempre existe una correspondencia entre los procesos residenciales que acontecen en el espacio y los procesos más estructurales de la vivienda.

### **Hipótesis específicas Madrid**

- **Sin embargo, en el caso de Madrid, la supuesta inexistencia de un proceso de privatización-liberalización residencial de las dimensiones del de Londres en combinación con unas políticas urbanas y de vivienda que en los años analizados se dirigen sobre todo a la producción y a la expansión residencial convierten a la tesis de la revalorización y la gentrificación segregativa en menos factible. No obstante, ello no implica que, más allá del dominante discurso anglosajón, otros procesos espaciales no puedan ocurrir como pueda ser el de un agravamiento de los procesos segregativos basados en las diferencias sociales entre el norte y el sur que surgieran ya a raíz del Plan Vigador (1946).** *“Pocos casos tan claros como las definiciones que se dan en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el año 1946, el denominado Plan Vidagor dividía la ciudad en tres partes acordes a sus recursos naturales y a las características de la población que habitaba en ella y establecía unas normativas diferentes para cada una de esas tres partes. El símil corporal le llevaba a atribuir a cada una de esas zonas las funciones de cabeza, vientre y pies. Naturalmente la cabeza era la parte noble de la ciudad, habitada por la burguesía y las clases medias mientras que los pies era el lugar de asentamiento de la población obrera.”* (Leal, J. 2003: 60)
- **Por otro lado, al igual que sucedería en Londres, los acontecimientos en el espacio no tienen porqué ser necesariamente intercambiables con los que surgen en otras esferas concernientes a la vivienda y entre las que cabe destacar de nuevo el régimen de tenencia en el que, al contrario que en Londres, las diferencias basadas en la distribución de las ocupaciones se advierten mínimas pues, por un lado, no se tiene constancia de un proceso de residualización y, por otro, se presiente una tendencia generalizada hacia la propiedad como fruto de un sistema que tradicionalmente ha promovido la compra de vivienda y la generación de un patrimonio familiar como garantía de futuro para sus miembros.**

- **Por último, la mayor dependencia hacia el mercado libre de la vivienda que denota la configuración de un sistema de provisión basado en la promoción de la propiedad conlleva a la deducción de que por un lado, las condiciones de acceso a la vivienda estarán más marcadas por los procesos de desigualdad económica y social que afectan a las distintas ocupaciones, y por otro que, de acuerdo al periodo de bonanza económica vivido desde mediados de los 90 y ante la falta de alternativas contractuales, cabe esperar un fuerte impacto sobre los precios de la vivienda que afecten notablemente a las condiciones de acceso a la misma.**

## **1.5. Organización de la investigación**

El interés de los objetivos e hipótesis planteados en relación a la conexión que intenta establecerse entre la vivienda y el comportamiento residencial encuentran su desarrollo y respuesta a través de las cinco partes en las que se divide esta investigación.

**En la primera parte**, se desarrolla el marco teórico conceptual e interpretativo que sirvió como fuente de inspiración y reflexión sobre el objeto de estudio propuesto. En este sentido, en primer lugar, se aporta una base teórica que justifica la conexión inmediata entre el comportamiento residencial y la vivienda, un concepto que es a su vez abordado desde los múltiples significados que lo conforman dotándole así de sentido. En segundo lugar, se evalúa y valora el tipo de papel o función que ha desempeñado la vivienda en la construcción de las distintas corrientes teóricas urbanas, constatando como la parcialidad y tangencialidad con la que es abordada refleja una falta de reflexión teórica acerca de su significado y sus implicaciones sobre el comportamiento residencial. En tercer lugar, en respuesta a esta carencia teórica que se traslada a su vez a los estudios de vivienda, se ofrece un marco teórico interpretativo, basado en las concepciones y esquemas planteados por Kemeny, J. (1992) y Cortés, L. (1995) que pretenden afrontar el estudio de la vivienda desde su globalidad.

A continuación, una vez esclarecidos y abordados los problemas teóricos que rodean a los estudios de vivienda y al comportamiento residencial, se pone de relieve cómo, más allá del determinismo económico, la vivienda y su articulación de acuerdo a los sistemas de bienestar en los que se integra ejerce también una poderosa influencia sobre el reciente y candente debate acerca de si se asiste a un proceso de convergencia o

divergencia residencial en Europa, tanto en lo que respecta a las formas de producción y provisión de vivienda como a los comportamientos residenciales.

Por último, el quinto capítulo de esta primera parte, se plantea en respuesta a la relevancia e interés que suscita el análisis del espacio residencial como dimensión fundamental en la que se expresan los procesos de convergencia o divergencia residencial así como las desigualdades que implican en función de la configuración que adquiera la vivienda. Al respecto, los procesos de segregación y gentrificación son evaluados en concreto, no sólo desde un punto de vista conceptual sino también desde la óptica de los controvertidos debates teóricos abiertos, adoptando un posicionamiento crítico con respecto a los mismos que pretende ser consecuente con los resultados empíricos obtenidos.

Con el fin de comprender y explicar buena parte de la base sobre la que se desarrollan las pautas de comportamiento residencial de cada región se plantea una **segunda parte** en la que:

- Por un lado, se analiza y clarifica el contexto sociodemográfico y territorial en el que se enmarcan Londres y Madrid, profundizando en las transformaciones económicas y poblacionales acontecidas así como en su organización político-administrativa.
- Por otro lado, se ahonda en las trayectorias residenciales que han atravesado las regiones estudiadas a lo largo del siglo XX, profundizando en los mecanismos y políticas adoptadas en cada caso a la hora de resolver los problemas y necesidades de alojamiento de la población y plasmando las similitudes y diferencias al respecto con el fin de esclarecer a su vez la cuestión central que articula esta investigación: ¿Hasta qué punto se avanza hacia una convergencia residencial?

En la **tercera parte**, se desarrolla un análisis empírico comparativo entre Londres y Madrid en el que se busca dotar de sentido y enriquecer las posturas y perspectivas adoptadas en las dos primeras partes, estableciendo para ello dos tipos de análisis conectados a su vez entre sí:

- El primero de ellos examina las pautas de comportamiento residencial que adoptan las distintas ocupaciones en relación a las dimensiones sociales y físicas de la vivienda y su justificación y comprensión de acuerdo al funcionamiento de los sistemas de vivienda en los que se integra cada región.
- El segundo se encuentra referido al estudio de los procesos segregativos que atraviesa cada región y su relación con los cambios en los sistemas de provisión y el mercado de la vivienda a través de su impacto sobre el espacio residencial.

En base a los resultados obtenidos y a los planteamientos desarrollados se formula una **cuarta parte** en la que, más allá de reflejarse las conclusiones que se alcanzan se intenta poner en valor a las mismas a través del planteamiento de una serie de propuestas encaminadas hacia la configuración de unos sistemas de vivienda más justos, equilibrados y comprometidos con la igualdad y la cohesión social. Por último, se plantean las líneas futuras de investigación que deberían ser abordadas no sólo con el propósito de completar y enriquecer el trabajo realizado sino también con la finalidad de seguir profundizando y avanzando en la cuestión residencial.

Finalmente, en la **quinta parte**, se exponen, por un lado, las referencias bibliográficas que sirvieron como fuente de inspiración y conocimiento en esta investigación y por otro los anexos de la misma.

## **2. Metodología empleada y fuentes de información**

### **2.1. La comparación como método de conocimiento**

Lejos de ser actual, la recurrencia al método comparativo como forma de conocimiento hunde sus raíces en la tradición científica de las ciencias sociales al quedar plasmada en obras tan influyentes como la de Tocqueville, A. (1856); Marx, K. (1867) o Weber, M. (1905). La aplicación del método histórico-comparativo lleva a estos autores a reconocer las diferencias fundamentales que separan a unas sociedades de otras de acuerdo a los principios sociales que las fundan (la opresión del Antiguo Régimen frente a la igualdad y la libertad de la democracia) o de acuerdo al orden económico que las caracteriza (el capitalismo medieval frente al capitalismo moderno).

La gran utilidad que aporta el método comparativo como forma de comprender los procesos y hechos sociales lleva a considerarlo indispensable, tal y como refleja Durkheim, E. a raíz de su investigación sobre El suicidio (1897), en la que se comparaban distintas regiones europeas: *“la sociología comparativa no es una rama particular de la sociología; es la propia sociología, en tanto que cesa de ser puramente descriptiva y aspira a explicar los hechos”*.

En consonancia con los criterios y los hallazgos científicos que la sustentan, la presente investigación pretende también recurrir a la comparación como método de conocimiento con el fin de comprender, explicar y evaluar de forma más precisa y sólida el modo en el que se articula la vivienda y el comportamiento residencial en cada contexto urbano, con sus debilidades y fortalezas. También con el fin de evitar caer en el etnocentrismo y el determinismo al que puede conducir el estudio de un caso concreto y como método discriminante sobre las múltiples causas que pueden a priori ser consideradas fundamentales en el surgimiento de determinados fenómenos sociales y residenciales. Se pretende que la comparación aporte finalmente, una perspectiva más amplia y rica sobre las distintas experiencias que surgen de acuerdo al mismo objeto de estudio, evitando el reduccionismo y la simplificación y aportando así ideas y propuestas acerca de cómo mejorar los problemas o dificultades residenciales que atraviesan los contextos urbanos estudiados.

En concordancia con los objetivos e hipótesis planteadas se busca establecer una comparación entre las regiones administrativas de Greater London y la Comunidad de Madrid que analice y evalúe, por un lado, las tendencias residenciales de los sistemas de provisión en los que se integran, identificando sus similitudes y diferencias; y por otro, descubra el tipo de influencia de los mismos sobre las pautas de comportamiento residencial de las distintas ocupaciones: ¿Se asiste a unos comportamientos residenciales divergentes en relación a unos mecanismos estructurales semejantes o más bien distintos? o por el contrario, ¿se asiste a unas tendencias de comportamiento residencial convergentes en conexión con unas estructuras disonantes o más bien similares? Tal como indican Lawson, J.; Haffner, M. y Oxley, M. (2009: 3) *“These analytical concepts and notions of causality are fundamental to comparative research and underlie competing schools of thought such as convergence, divergence, path dependency, regime and regulation theory (including welfare regimes), competition theory and the variety of capitalism thesis.”*.

Por otra parte, tal como expresan las unidades territoriales de investigación propuestas, Greater London y la Comunidad de Madrid, se plantea llevar a cabo una comparación entre regiones europeas introduciendo así otra perspectiva que se distingue de los tradicionales estudios comparativos basados en una escala nacional y mitigando las visiones distorsionadas a las que puede conllevar la gran diversidad y complejidad de los contextos contenidos dentro de un país. En este sentido, hay que resaltar que ambas regiones disponen de competencias propias y relevantes en lo que se refiere a las políticas urbanas y de vivienda que les distingue del resto de regiones comprendidas en sus respectivos países. Por tanto, su selección específica se ve justificada así desde una perspectiva teórica pero también desde una metodológica puesto que las distintas estadísticas nacionales e internacionales se encuentran referidas al territorio que comprenden y gestionan.

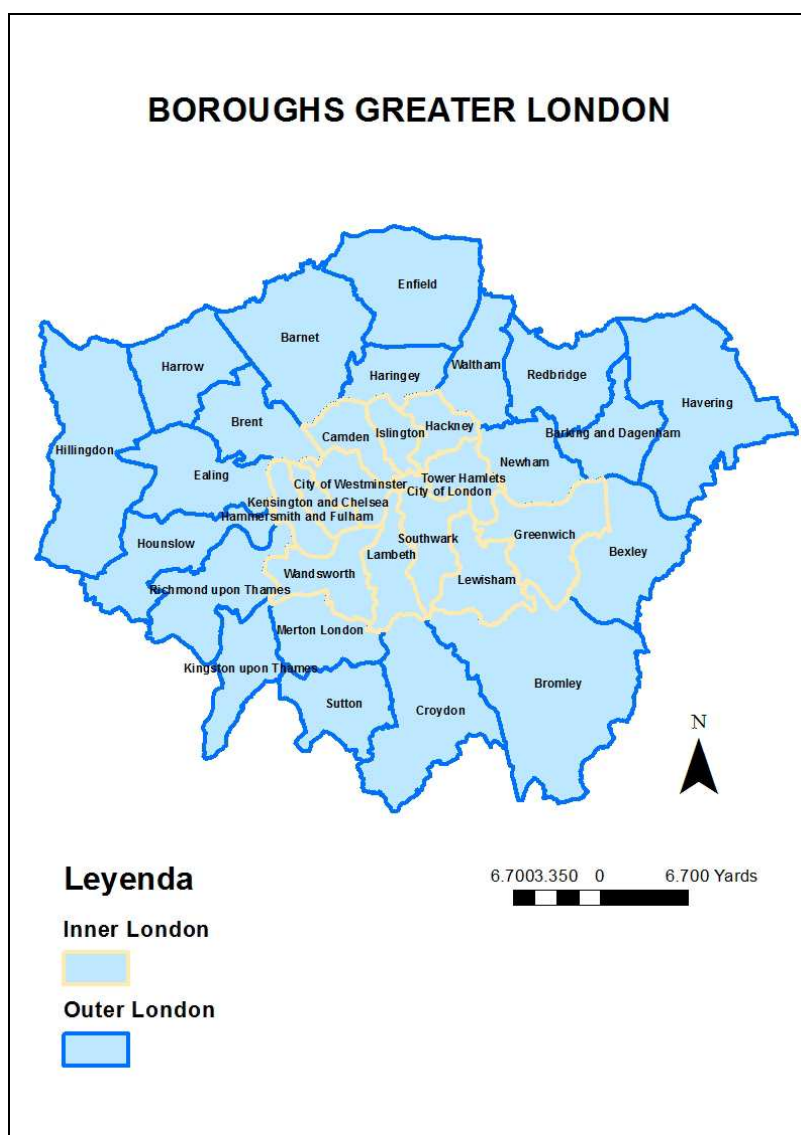
El estudio de las regiones seleccionadas permite además abarcar de forma simultánea los territorios más centrales de las mismas (contenidos en Inner London y el Municipio de Madrid) así como sus respectivas áreas metropolitanas (Outer London y el resto de la Comunidad de Madrid). Según los requerimientos de la investigación, estas divisiones territoriales son a su vez sometidas a un mayor nivel de desagregación a fin de reflejar el modo en el actúan en el espacio los procesos causales que inducen al cambio en el comportamiento residencial (pautas de localización, segregación, dispersión, concentración, etc.). Para tales propósitos, el espacio comprendido por Greater London será desagregado de acuerdo a las divisiones territoriales que definen los boroughs o ‘distritos’<sup>2</sup> mientras que el territorio comprendido por la Comunidad de Madrid será dividido de acuerdo a las NUTS (Nomenclatura de Unidades Territoriales Estadísticas), con la particularidad de que el Municipio de Madrid será desagregado en base a los distritos que lo componen. Los motivos que explican tal selección territorial son varios. Por un lado, en Londres el nivel más pequeño de desagregación espacial para el que se tienen datos de 1991 y 2001 (las denominadas “wards”) experimenta notables cambios (de 1991 a 2001 el número de “wards” no sólo pasa a ser más pequeño sino que los límites geográficos que componen estas zonas varían de forma consistente) que hacen imposible cualquier intento pertinente de comparación por lo que ello conduce a la selección de los “boroughs” cuyo nivel de desagregación es menor pero cuyos

---

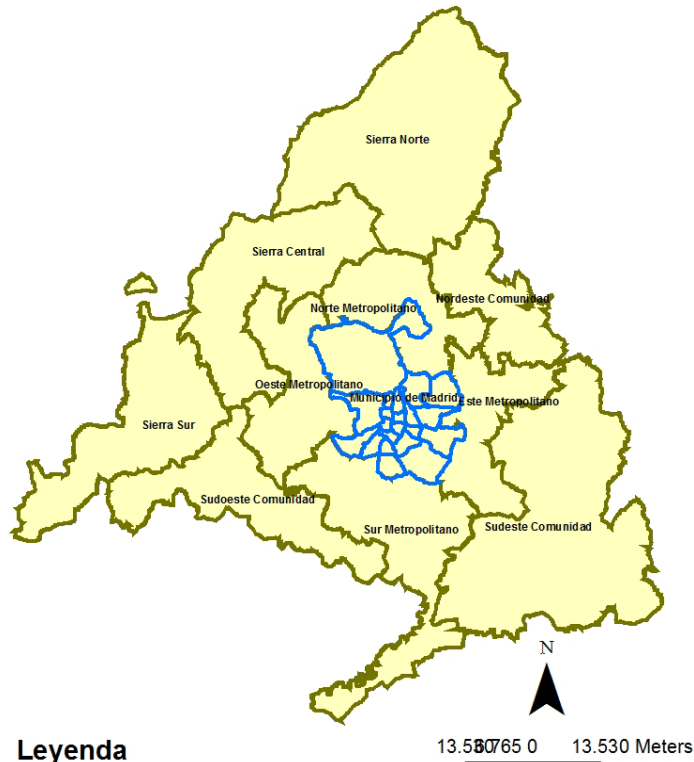
<sup>2</sup> Como se verá en la segunda parte de esta investigación, cada uno de estos distritos designa a su vez a un ayuntamiento o ‘council’

componentes y límites territoriales permanecen invariables en el periodo analizado. En el caso de Madrid, las secciones censales experimentan también importantes variaciones que pueden conducir a interpretaciones erróneas por lo que este motivo unido a la intención de seleccionar niveles territoriales de análisis parecidos entre ambas regiones (aunque no directamente comparables) es el que lleva a analizar las zonas establecidas de la Comunidad (NUTS) y los distritos del Municipio de Madrid. Por último, la selección de estos ámbitos territoriales en Londres y en Madrid se ve al mismo tiempo justificada por el mismo nivel de desagregación que presentan algunos indicadores residenciales claves (por ejemplo los precios de vivienda) con los que se pretende poner en relación las pautas de localización de las distintas categorías ocupacionales.

**Mapa 1. Boroughs de Greater London y zonas de la Comunidad de Madrid con los distritos de la Capital.**



## ZONAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID (NUTS)



### Leyenda

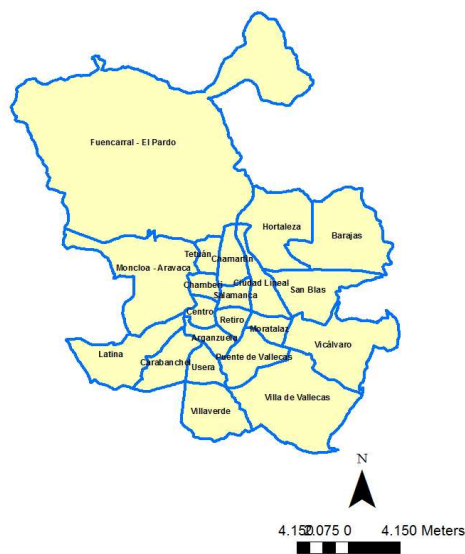
Municipio de Madrid con sus distritos



Resto de la Comunidad de Madrid



## DISTRITOS DEL MUNICIPIO DE MADRID



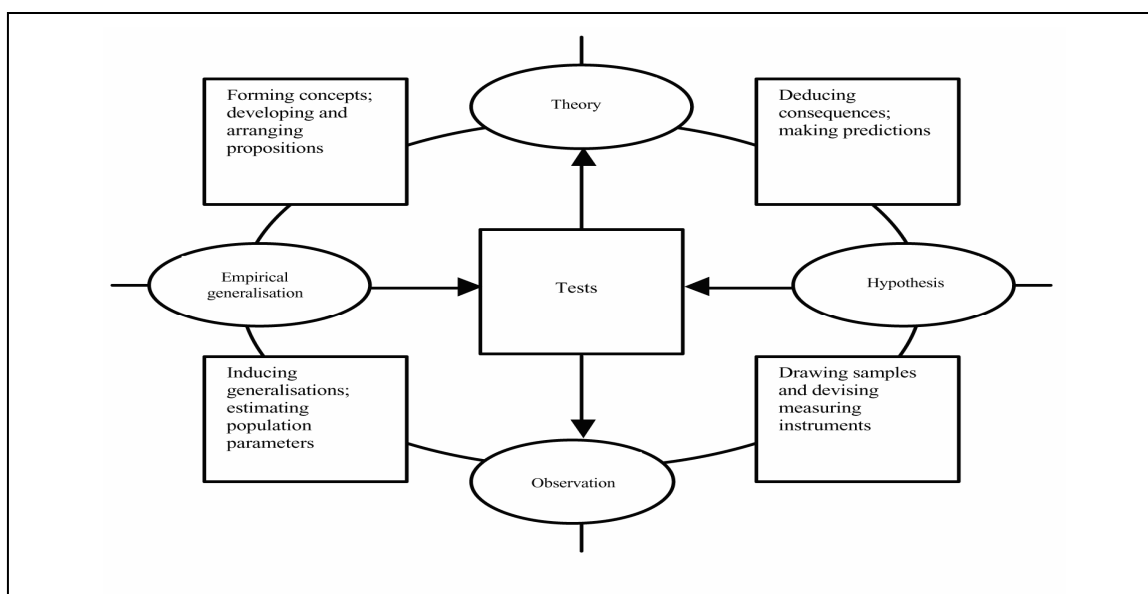
### Leyenda

Municipio de Madrid con sus distritos



Tras la deducción de los objetivos e hipótesis de investigación, a la que conduce la indagación y reflexión teórica (Conceptos, proposiciones y axiomas), se procedió a la selección del método de investigación que se consideró más idóneo de acuerdo a la contribución científica que se pretende realizar: explicar y profundizar en los mecanismos residenciales que afectan a las formas de alojamiento. En este sentido, con el fin de evitar la simplificación y distorsión que se deriva de unos esquemas interpretativos preconcebidos y la consecuente lógica deductiva que se intenta emplear en base a los mismos, se pretende partir de la aplicación de un método inductivo que de pie a descubrir y profundizar en las especificidades y procesos residenciales propios de los contextos urbanos estudiados, Greater London y la Comunidad de Madrid. Esta lógica conllevará a su vez a un proceso de deducción sobre las tendencias experimentadas en los sistemas de vivienda de cada región (tipos y niveles de universalismo, liberalismo, familiarismo o corporativismo) y su efecto sobre los patrones de comportamiento residencial (mayor o menor desigualdad, formas acceso a la vivienda, procesos segregativos, etc.) esclareciéndose así no sólo la cuestión sobre si se asiste a una convergencia o divergencia sino también el tipo de problemáticas residenciales que se atraviesan y las necesidades que comportan. De esta forma, partiendo de un análisis inductivo se llega a una lógica deductiva que representa la retroalimentación existente entre los dos procesos de análisis (inducción y deducción), tal y como sostenía Wallace, W. L. (1971):

**Ilustración 1. Proceso de conocimiento científico.**



Fuente: Wallace, W. L. 1971

La aplicación de esta metodología de análisis se lleva a cabo a través de la combinación de dos técnicas de investigación social:

- Por un lado, dentro del campo de la investigación cualitativa, se desarrolla lo que se conoce como ‘la estrategia de la investigación documental’ a través de la cuál se procede a la recopilación de información referente al tema de estudio y que no sólo abarca investigaciones empíricas (ya sean estadísticas o cualitativas) sino también informes oficiales así como reflexiones y construcciones teóricas
- Por otro lado, se plantea un análisis cuantitativo que pretende sustentar y reforzar la explicación y la evolución de los recorridos de los sistemas de provisión en cada región (formas de tenencia y de producción) y revelar cuales son las tendencias de los comportamientos residenciales de las categorías ocupacionales de acuerdo a las distintas dimensiones que abarca la vivienda (tenencia, localización residencial, formas de convivencia, etc.). Para tales propósitos se recurre específicamente tanto a la elaboración de un análisis bivariado como multivariado. Éste último se encuentra compuesto por un análisis regresión múltiple y un cluster residencial cuyos objetivos y requisitos técnicos para su elaboración y posterior explicación se encuentran integrados dentro de la propia investigación, a fin de aportar una mayor comprensión sobre los mismos y sus resultados. Estas técnicas cuantitativas de investigación será a su vez complementadas con la elaboración de una serie de indicadores (indicadores de esfuerzo de acceso y cálculo del ratio que separa los precios de la vivienda de los salarios) e índices (índice de segregación, disimilaridad y cociente de localización) cuya explicación y resultado queda también recogido en la misma investigación.

## **2.2. Fuentes de información y recodificación de variables**

En función de las necesidades planteadas por los objetivos de esta investigación así como por requerimientos exigidos por la aplicación de una metodología comparativa internacional se procedió a la selección de una serie de fuentes de información secundaria cuyo análisis se encuentra en la base de los resultados obtenidos. Desde un punto de vista cuantitativo, los **Censos de población y viviendas de 1991 y 2001**, se

sitúan como eje vertebrador fundamental de esta investigación ya que su explotación no sólo aportó información crucial acerca las variables residenciales y sociales que se intentaban poner en relación sino que también permitió la obtención de una visión longitudinal, significativa y comparable entre ambas regiones, dada la simultaneidad de fechas en las que fueron realizados (1991 y 2001) y la similitud de las variables contenidas que se pretendían medir. No obstante, con el objetivo de reducir las inevitables distorsiones metodológicas que conllevan los análisis longitudinales así como las comparativas internacionales, dados los contextos sociales e ideológicos diferenciados en los que se integra cada territorio, fue necesaria la recodificación de algunas de las variables empleadas:

En este sentido, **la ocupación**, planteada como la variable central de análisis en esta investigación, fue sometida a un proceso de recodificación en ambas regiones no sólo con el objetivo de establecer una comparación entre Londres y Madrid sino también con el propósito de garantizar una continuidad entre los censos de 1991 y 2001, dadas las variaciones registradas en las clasificaciones ocupacionales de un año a otro, tanto en Greater London como en la Comunidad de Madrid. El procedimiento seguido para la recodificación se basó en la adaptación, para ambas regiones, de las categorías ocupacionales contenidas en los censos de 1991 al 2001 ya que:








- Las clasificaciones establecidas en los censos de 2001 se rigen, tanto en Londres como en Madrid, por la ISCO 88 o CIUO 88 (Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones: <http://www.ilo.org/public/english/bureau/stat/isco/isco88/major.htm>) posibilitando así una comparación entre ambas regiones. Esta adecuación se ve a su reforzada a través de la selección de los grandes grupos ocupacionales como categorías de referencia principal en esta investigación ya que ello mitiga las particularidades propias a cada contexto como pueda ser la inexistencia determinadas ocupaciones en una de las dos regiones.
- Esta estrategia introduce una mayor viabilidad comparativa de cara a las nuevas clasificaciones que puedan surgir y supone una mayor adecuación a los cambios acontecidos en el mundo del trabajo.

Con el fin de que la recodificación asegure la comparabilidad y la continuidad en el tiempo (1991-2001) se seleccionó el mayor nivel de desagregación ocupacional disponible para las muestras censales de 1991 para posteriormente ir ubicando a cada categoría ocupacional en los grandes grupos a los que pertenecen de acuerdo a la clasificación empleada para 2001.

En el caso de Londres, las clasificaciones ocupacionales utilizadas en los Censos de 1991 y 2001 corresponden respectivamente a las clasificaciones elaboradas en el año 1990 y en el 2000, conocidas como ‘Standard Occupational Classification’. Con el fin de poder estudiar las transformaciones acontecidas y establecer la comparación con Madrid, se procedió a la adaptación de la clasificación del año 1990 a la del 2000, haciéndolas así comparables. A la hora de trabajar con las muestras del censo de 1991 y 2001 (cada una con su clasificación ocupacional correspondiente, 1990 y 2000) lo ideal hubiera sido disponer de las unidades más pequeñas que dan nombre a cada ocupación, ya que así el proceso de equiparación hubiera sido mucho más exacto (incluso habiéndose creado algunas ocupaciones nuevas en el año 2000). Sin embargo, las muestras censales no contenían las variables ocupacionales de mayor nivel de desagregación por lo que el proceso de adaptación 1990-2000 se hizo en base al siguiente nivel ocupacional más desagregado disponible (sub-major groups) y de acuerdo a los propios criterios seguidos por el Instituto de Estadística del Reino Unido (Office for National Statistics, 2001):

En el caso de Madrid, pese a que la clasificación de ocupaciones en la que se basó en Censo de 1991 era la CNO 79, las categorías finalmente generadas en el mismo se adaptan ya en gran medida a la CIUO 88: *“La precodificación utilizada garantiza la obtención de datos a nivel de grandes grupos de la Clasificación Nacional de Ocupaciones vigente en la fecha censal (CNO- 79) ajustándose al mismo tiempo, a la última revisión de la Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones (ISCO-88-COM)”* (INE, anexo metodológico del Censo de 1991). Por tanto, si se tiene en cuenta que el Censo de 2001 se inspira en esta clasificación internacional (ISCO- 88) al utilizar la CNO94 (Clasificación Nacional de Ocupaciones del año 1994), el proceso de adaptación 1991-2001 resulta ser bastante eficaz.

**Tabla 1. Procedimiento de recodificación seguido del Censo de 1991 a 2001 y entre Londres y Madrid.**

Ocupaciones Censo 1991 Greater London	Ocupaciones Censo 2001 Greater London	Categorías resultantes	Ocupaciones Censo 2001 Comunidad de Madrid	Ocupaciones Censo 1991 Comunidad de Madrid
Corporate managers and administrators	Managers and Senior Officials		Dirección de las empresas y de las administraciones públicas	Personal directivo de la Admin.Púb. y empresas
Managers/proprietors in agriculture and services				
Science and engineering professionals	Professional occupations		Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	Profesionales titulados en ciencias e Ingeniería
Health professionals				Escritores, artistas y prof. del espectáculo y los deportes
Education professionals				Personal docente y otros prof. no mencionados
Science and engineering associate professionals				Profesionales auxiliares en Cc.e Ingenierías
Health associate professionals	Associate professionals and technical occupations		Técnicos y profesionales de apoyo	Jefes de oficina admin.
Education associate professionals				Agen.comerc.y jefes compra/venta
Clerical occupations				Empleados de tipo administrativo
Secretarial occupations	Administrative and secretarial occupations			Resto de empleados administrativos
Skilled construction trades	Skilled trades occupations			
Skilled engineering trades		Trab.Especializados construcción		
Other skilled		Trab.Especializados .Ind.Extrac.y Metal.		
Other occupations in agriculture, forestry and fishing		Trab.Especializados Ind.Text.Alimen.Artes gráficas		
Personal service occupations		Personal service occupations		
Other sales	Sales and customer service occupations	Trab.Servicios Hostel.y personales		
	Machine operators	Trab.Servicios Protec.y seg.		
	Drivers and mobile machine operators	Resto Trab.Serv.		
Other elementary occupations	Elementary occupations		Trabajadores no cualificados	Operadores Industriales
				Peones y trabajadores no especializados

Fuente: Elaboración propia

Otra de las variables fundamentales que requirió ser recodificada es la referente al ‘**tipo de hogar**’. Como consecuencia de la concepción diferenciada con respecto a lo que se entiende por familia en el Reino Unido y en España, las tipologías de hogar entre Londres y Madrid resultaban a priori bastante incompatibles como para llevar a cabo una comparación directa entre las mismas. Mientras que en el Reino Unido la definición de familia es bastante restringida en tanto que sólo “*comprises a group of people consisting of a married or cohabiting couple with or without child(ren), or a lone parent with child(ren)*” (Office for National Statistics), en España ésta es mucho más amplia entendiéndose por familia un “*grupo de personas (dos o más) que, residiendo en la misma vivienda familiar, están vinculadas por lazos de parentesco, ya sean de sangre o políticos, e independientemente de su grado*”(INE). Por este motivo, se decidió adaptar en la medida de lo posible las tipologías de hogar establecidas en España a las del Reino Unido de acuerdo a su definición de familia de forma que:

- Los hogares formados por una familia se limitan a hacer referencia a los que conforman un núcleo, esto es “hogares monoparentales”, “parejas con hijos” y “parejas sin hijos”, independientemente de si residen con otras personas o no. En consecuencia los hogares que formaban una familia sin núcleo, tanto si residen o no con otras personas, pasarán a considerarse hogares multipersonales, al igual que sucede en el Reino Unido.
- Los hogares formados por una familia con dos o más núcleos designarán los ‘hogares complejos’.

**Tabla 2. Tipología de hogar resultante**

<b>Tipos de hogar</b>
Hogares unipersonales
Hogares monoparentales (con o sin otras personas)
Pareja con hijos (con o sin otras personas)
Pareja sin hijos (con o sin otras personas)
Hogares multipersonales
Hogares complejos (dos o más núcleos, con o sin otras personas)

Fuente: Elaboración propia

Por último, dado que en Londres, y en general en el Reino Unido, la utilización de una variable referida a los metros cuadrados de la vivienda es escasa y en el caso de los Censos directamente inexistente, hubo que hacer uso de la variable ‘número de habitaciones’ no sólo para obtener una aproximación acerca del tamaño de la vivienda sino también a la hora de calcular el **índice de hacinamiento** para ambas regiones, a fin de establecer una comparación entre las mismas. De esta forma, siguiendo la metodología empleada para el caso de Londres se considera que existe hacinamiento cuando la densidad o lo que es lo mismo, el número de personas por habitación, es mayor de uno, no incluyendo en ninguna de las dos regiones los cuartos de baño, vestíbulos, pasillos y terrazas abiertas.

Además de los Censos de 1991 y 2001, se requirió el uso de varias encuestas laborales con el fin de obtener datos más completos y actualizados acerca de la evolución y transformación económica experimentada en las regiones de estudio. Por un lado, en lo concerniente a la estructura ocupacional, se utilizó en el caso de Londres la ‘Labour Force Survey’ y la ‘Annual Population Survey’ (una continuación de la anterior), unas encuestas elaboradas anualmente y que para los criterios comparativos requeridos encuentra su correspondencia con la Encuesta de Población Activa que se escoge para la región de Madrid. Por otro lado, el conocimiento sobre los niveles y los cambios experimentados en los salarios en función de la ocupación condujo a la utilización de la ‘Annual Survey of Hours and Earnings’ para el caso de Londres y la ‘Encuesta de Estructuras Salariales’ para el caso de Madrid.

Por último, para la obtención de los datos relativos a la evolución de la población, el mercado de la vivienda y las condiciones hipotecarias se hizo uso de los informes y estadísticas que aportaban los diversos organismos públicos (Institutos de estadística, Communities and Local Government, Ministerio de Fomento, Banco de España, etc) y privados (Council of Mortgage Lenders, Sociedad de Tasación, etc.) correspondientes a cada región, tal y como viene indicado a lo largo de la investigación.



# **PARTE I: MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL DE LA INVESTIGACIÓN**



### **3. La vivienda como unidad de análisis principal en el estudio del comportamiento residencial: conceptos y significados**

El estudio del comportamiento residencial se refiere a la evaluación del modo en el que los individuos intentan satisfacer sus necesidades residenciales adoptando para ello unas determinadas formas de habitar (modos de convivencia, características físicas de la vivienda, localización y entorno residencial) que tienen como unidad básica de referencia la vivienda. Más allá de su connotación física o material la vivienda adquiere así un sentido y significado vital en tanto que representa el espacio principal a través del cual los seres humanos buscan cobijo o alojamiento a fin de resolver sus necesidades residenciales más básicas como puedan ser protegerse del frío o las inclemencias del tiempo. Nuestra salud, seguridad, descanso, estado anímico, autonomía e intimidad dependen en buena medida del hecho de residir en un hábitat apropiado por lo que si la vivienda presenta carencias básicas otras esferas vitales se verán gravemente afectadas. Pero la función vital de la vivienda también trasciende al plano de la inserción del individuo en la sociedad ya que la vivienda no es un ente aislado o inconexo en relación a los valores o costumbres que predominan en el espacio en el que se ubica sino que ésta es integrante y a la vez articuladora del mismo. Por tanto, constituye el lugar fundamental a través del cuál el individuo construye y modifica sus relaciones sociales tanto en el plano interior y más básico a través de la función socializadora que ejerce la familia como en el plano exterior a través de la interacción con el entorno social que rodea y al que pertenece la vivienda (vecinos, comerciantes, transeúntes, etc.). Por tanto, hablar de la vivienda es también referirse a una dimensión social clave en el desarrollo y la realización del individuo.

Del hecho de que la vivienda sea concebida como una necesidad, tanto desde el punto de vista más vital como del social, nace el significado político que se le atribuye al considerarla un derecho universal fundamental: “El reconocimiento del derecho a la vivienda como derecho constitucional está vinculado a su consideración como una necesidad básica imprescindible para vivir con dignidad y seguridad, a desarrollar libremente la propia personalidad y a participar, incluso, en los asuntos públicos”. (Pisarello, G. 2009: 2). La forma de garantizar el cumplimiento de este derecho pasa por la intervención pública sobre la vivienda, aunque como se verá más adelante el carácter

de dicha intervención así como sus consecuencias sobre el comportamiento residencial difieren sustancialmente de una sociedad a otra y de acuerdo al sistema de bienestar y vivienda en el que se inscriba.

Paradójicamente, la concepción de la vivienda como espacio residencial necesario, desde el plano vital y social así como su reconocimiento desde el ámbito político, a través de las leyes y la intervención pública, entra en contradicción cuando se valoran las dificultades y problemas de alojamiento junto a los fuertes desequilibrios residenciales existentes en la actualidad (Cortés, L. 1995b: 12) Es cierto que éstos han sido crónicos a lo largo de la historia de la humanidad. Tal como recoge Cortés, L. (1995a: 19) en la época feudal las necesidades de vivienda de los esclavos estaban sometidas a la decisión de los señores en cuyo poder se encontraba este bien necesario como consecuencia de su posición social de privilegio. Asimismo en la sociedad medieval el bienestar residencial y las características de la vivienda que se habitaba venía determinado por la posición social del gremio al que se pertenecía, manifestándose así la visión bourdieana (1984) que concibe a la vivienda como un importante referente del estatus social y de distinción cultural (Hamnett, C. 1999: 61).

Pero el punto histórico de referencia más relevante en relación al modo en el que se producen unos comportamientos residenciales precarios y desigualitarios, en donde la escasez de unos contrasta con la ostentación de otros, es el que se inicia a partir de la etapa capitalista (siglo XVII) pues son sus principios relativos a la vivienda los que se sitúan en la base de las problemáticas que se asocian a la misma en la actualidad. Al igual que sucede con la fuerza de trabajo, el sistema de producción capitalista introduce el valor de cambio frente al valor uso en la vivienda (Harvey, D. 170)<sup>3</sup> convirtiéndola en una mercancía (frente a la noción de necesidad) y destacando así otra de las dimensiones que la caracterizan y la dominan en la actualidad, la económica. Ello significa que, pese a que de forma marginal, la autoconstrucción o la cesión de viviendas puedan funcionar como fórmulas de acceso a la vivienda, es predominantemente el mercado el mecanismo que acaba regulando esta necesidad a través de su precio final de venta o alquiler. Tal como sostiene Cortés, L. (1995a: 30),

---

<sup>3</sup> Tal como clarifica este autor *“Los inquilinos de las casas consumen los diversos aspectos de una vivienda de acuerdo con sus deseos y necesidades. El valor de uso de una vivienda está determinado por la conjunción de una situación personal o familiar y de una vivienda determinada en un sitio determinado. Los inquilinos-propietarios se interesarán principalmente por el valor de uso y actúan en consecuencia. Pero, en la medida en que la vivienda sea utilizada para acumular plusvalía, el valor de cambio puede ser tenido en cuenta.”*

éste se diferenciaría del valor de cambio porque refleja el resultado final de la participación y negociación entre los distintos agentes (promotores, propietarios del suelo, constructores, instituciones financieras, etc.) que la comercializan con el propósito de lograr un beneficio de la misma. En consecuencia, el precio resultante final se establecerá en función del tipo de producto inmobiliario que se proyecte y se negocie (entorno residencial, calidades constructivas, localización, composición social, equipamientos, etc.) entre los distintos agentes intervinientes en el mismo, así como en función de las expectativas de rentabilidad generadas a partir de la demanda existente y del tipo de intervención que ejerza el estado (políticas de vivienda).

De la propia concepción de la vivienda como una mercancía derivan así otras de las significaciones que conforman la dimensión económica de la misma: la vivienda como inversión y la vivienda como patrimonio. El proceso de mercantilización al que es sometida la vivienda la convierte de por sí en un bien especulativo que empuja a invertir en el mismo con el objetivo de conseguir una rentabilidad económica pero también con la intención de generar un patrimonio inmobiliario que escape a las incertidumbres del mercado y pueda a la vez ser transferido a otros miembros de la familia con el fin de garantizarles también a ellos una seguridad residencial que de otro modo podría estar en riesgo, por ejemplo como consecuencia de los ciclos alcistas inmobiliarios o de forma más sistémica a través de una exigua promoción de vivienda pública. La propiedad privada de la vivienda posibilita por tanto la activación del mecanismo de la herencia que puede funcionar como forma de cubrir una necesidad (la vivienda principal) pero también como activo sobre el que disfrutar o invertir (alquilar, vender, retención especulativa) si lo que se pasa a poseer es una o varias viviendas no principales.

Las distintas dimensiones y factores que conforman el sentido y significado de la vivienda así como la forma e influencia que genera cada una de ellas en la sociedad la convierten en un mecanismo estructurante y significativo del comportamiento residencial motivo por el cuál fue paulatinamente afianzándose como objeto de análisis central en los estudios urbanos.

## 4. Aproximaciones teóricas a los estudios de la vivienda: hacia la construcción de un marco interpretativo

La evidente conexión entre la articulación de la vivienda y las pautas de comportamiento residencial fue poco a poco reflejándose y consolidándose a través de las distintas corrientes de pensamiento que, a lo largo del siglo XX, trataban de analizar la estructura social de la ciudad pues, de un modo u otro, recurrían a la vivienda (su tipología, tenencia, coste, localización, tamaño, etc.) para explicar los procesos de segregación, exclusión, precariedad, movilidad espacial o desigualdad residencial entre los distintos grupos sociales. El incuestionable valor que este enfoque representa de cara al objeto de esta investigación conduce necesariamente a reflejar y evaluar a continuación las principales aproximaciones teóricas a los estudios de vivienda, tomando para ello como referencia los esfuerzos de síntesis que llevaron a cabo Basset, K. y Short, J. (1980), por un lado, y por otro Leal, J. (1978) ya que además de considerarse los más relevantes como punto de partida resultan ser bastante complementarios entre sí. De hecho Cortés, L. (1995a, 1995b) establece una útil integración de las clasificaciones teóricas aportadas por estos autores que será tomada como referencia principal para el desarrollo de este capítulo:

**Tabla 3. Integración de las clasificaciones teóricas aportadas por Basse, K. y Short, J. (1980) y Leal, J. (1978)**

APROXIMACIÓN TEÓRICA	ÁREA DE INVESTIGACIÓN	AUTORES REPRESENTATIVOS
ECOLOGÍA HUMANA	MODELO ESPACIAL DE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL	BURGUESS
ECNOMÍA NEOCLÁSICA	MAXIMIZAR UTILIDAD, ELECCIÓN CONSUMIDORES	ALONSO
SOCIOLOGÍA WEBERIANA: INSTITUCIONAL MANAGERIALISM CONFLICTO LOCAL	CONTRASTES RESIDENCIALES CONFLICTO AGRUPACIONES DE PODER	PAHL FORM
MARXISMO: MATERIALISMO HISTÓRICO	VIVIENDA COMO MERCANCÍA, REPRODUCCIÓN DE LA FUERZA DE TRABAJO	HARVEY CASTELLS
ENFOQUE POLÍTICO	EVALUACIÓN D ELA INTERVENCIÓN PÚBLICA SOBRE VIVIENDA	COTORRUELO
PROVISIÓN RESIDENCIAL	FORMAS DE PROMOCIÓN Y PRODUCCIÓN	BARLOW Y DUNCAN
ENFOQUE CULTURALISTA	SISTEMA DE VALORES COMO CONDICIONANTES DE LAS FORMAS ESPACIALES	RAPOPORT
NECESIDADES RESIDENCIALES	EVALUACIÓN Y SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES RESIDENCIALES	CHOMBARD DE LAUWE

Fuente: Adaptación de la Propuesta de Cortés, L. (1995)

Desde la **perspectiva de la Ecología Humana**, la articulación de la vivienda no se perfila como un condicionante para los tipos de procesos urbanos que acontecen en la ciudad sino que más bien funciona como un elemento expresivo de los mismos puesto que es el darwinismo social el principio básico que rige toda organización social de la ciudad. La influyente Escuela de Chicago será el centro de investigación en torno al cuál se funda este pensamiento y Park, R. (1925) el pionero del mismo. En su propósito por comprender las respuestas adaptativas de los grupos humanos al medio ambiente introduce el concepto de comunidad<sup>4</sup>, en torno al cuál gira todo su pensamiento. Mediante la lucha por la supervivencia y la cooperación entre los individuos que conforman cada comunidad se logra alcanzar un determinado equilibrio que permite la adaptación al medio, un medio compuesto por un nivel biótico y otro social. La aplicación del aparato conceptual de Park, en donde la vivienda es entendida más bien como un ente pasivo o sometido a los procesos naturales de la lucha por la supervivencia, será llevada a cabo fundamentalmente por Burgess, E. (1925); Mckenzie (1924); Hoyt, H. (1939), Harris, C. y Ullman. E. (1945) que explicarán empíricamente la forma en la que se estructura el espacio de la ciudad y el modo en el que acontecen los procesos de transformación y expansión de la misma de acuerdo a unos supuestos ecológicos que no sopesan la influencia de unos sistemas de organización social configurados injustamente. Sus modelos respectivos de ciudad concéntrica, sectorial o policéntrica se construyen en base a la delimitación estricta de distintas áreas naturales que son definidas en función de sus características económicas, sociales y residenciales, dentro de las cuales la vivienda funciona como un aspecto significativo crucial. Sin embargo, estas características y por ende la identidad que define las áreas naturales es susceptible de cambiar de acuerdo a los principios de competitividad que introduce la lucha por unos recursos urbanos escasos. Los procesos de invasión-dominación y sucesión que experimentan las áreas naturales representan esa transformación y el modo en el que se produce la expansión de la ciudad.

En contraste a este punto de vista, la **perspectiva neoclásica** concede a la vivienda un lugar más central en su desarrollo teórico, sin embargo su interés radica de forma casi exclusiva en la comprensión de cómo se articula la demanda de vivienda en tanto que es ésta la que en gran medida va a determinar el funcionamiento de la oferta y

---

<sup>4</sup> Según Park, la 'comunidad' se caracteriza por ser 1) una población organizada territorialmente 2) más o menos arraigada al suelo que ocupa 3) con unidades individuales que viven en una relación de mutua interdependencia simbiótica más que social

del mercado inmobiliario (Alonso, W. 1964; Muth, R. 1969; Mills, E. 1967; Wingo, L. 1961 y Goldstein, G. y Moses, N. 1973). De este modo, es el comportamiento residencial y no las estructuras el que dirige la configuración de la vivienda a través de las formas de habitar. Se prescinde en consecuencia de los obstáculos o condicionantes que puedan derivarse de la organización social de los elementos que rigen los modos de provisión y producción de vivienda (régimen de tenencia, tipo de oferta, precios, localización, etc.) puesto que son los distintos grupos sociales los que “libremente”, a través de su elección residencial, modelan el funcionamiento del mercado de la vivienda. Dichas elecciones, preferencias o actitudes vendrían definidas en base al criterio de máxima utilidad en donde prima un factor económico que responde principalmente al ratio entre los precios relativos del transporte y los servicios ofrecidos: en un intento de maximizar los recursos disponibles a la hora de establecer su residencia, los hogares valoran los costes derivados de transporte, que se incrementan a medida que la vivienda se distancia del centro de la ciudad, frente a los costes de la vivienda, que disminuyen cuanto más alejada del centro es su localización. (Alonso, W. 1964: 154). Bajo estas premisas se implanta además la convicción de que las clases altas se decantarán por zonas residenciales espaciales de la periferia con los consecuentes costes del transporte, mientras que las clases no privilegiadas residirán en el centro ante su incapacidad para asumir los gastos de los desplazamientos. Por tanto se ofrece una visión determinista y cuestionable por su infravaloración en relación al resto de componentes que ayudan a conformar la elección de una vivienda: las tipologías de edificios, el tipo de espacio en el que se ubican y los usos del mismo, sus equipamientos, etc. A esto hay que añadir la gran rigidez que sostiene al modelo teórico planteado, que fundamenta todas sus explicaciones en conformidad con un modelo de ciudad monocéntrica (centro vs. periferia) que no contempla un desarrollo en base a una estructura policéntrica y asume que todas las ciudades responden al mismo patrón de organización espacial.

Por otro lado, tal y como subraya Núñez, J. (2007: 116) *“este modelo exige completa posibilidad de elección y competencia perfecta en el mercado de la vivienda, ya que se plantea una oferta de vivienda completamente elástica a corto plazo, para poder elegir libremente entre centro y periferia, situación que no se da en la realidad”* y que supone una omisión de los procesos de desigualdad residencial que la caracterizan.

De la mano de la perspectiva neoclásica se encuentra la denominada “behavioral approach” puesto que, pese a no aferrarse a razones estrictamente económicas, sigue situando todo el énfasis en el lado de la demanda, recurriendo también a la teoría de la máxima utilidad como principio en el se basan las decisiones residenciales individuales y ante las cuales el mercado y las instituciones actúan de nuevo de forma neutral (Wolpert, J. 1965; Brown, L.A. y Moore, E.G. 1970) En consecuencia, tal y como apunta Duncan, J. (1981:115) se vuelve a suponer que la *“social harmony and consensus are the norm and no irreconcilable differences between groups are recognised. The distribution of resources is given (i.e. not investigated by the researcher). There are no classes, hence no class conflict ...Consumer sovereignty is assumed and the supply of housing is seen as largely a function of demand”*

Frente a las corrientes teóricas que sitúan a la libertad del individuo y a sus preferencias en el origen de los comportamientos residenciales y de las dinámicas del mercado inmobiliario se exponen los enfoques marxistas y weberianos que responsabilizan a los mecanismos estructurales (económicos, políticos o sociales) que rigen la sociedad de los comportamientos residenciales y de los procesos de desigualdad en el ámbito de la vivienda. Lejos de elecciones residenciales sustentadas en la voluntad, el individuo u hogar se ve sometido a unos condicionantes que delimitarán sus posibilidades en relación a la vivienda. Ahora bien, ¿Cuáles son estos condicionantes? ¿Cómo se manifiestan?

Como integrantes de la perspectiva weberiana o institucional, el trabajo llevado a cabo por Rex, J. y Moore, R. debe considerarse como uno de los más influyentes y controvertidos dentro de los estudios de vivienda. En su obra “Race, Community and Conflict” (1967), inspirada en el contexto residencial de una zona central de Birmingham, exponen la idea de cómo la estratificación social, construida de acuerdo a la ocupación, la renta y el estatus social, se origina también a partir del ámbito residencial pudiéndose determinar en base a éste la posición social del individuo. Para demostrarlo y en contraste a los frecuentes enfoques que fundamentan sus discursos en los procesos de localización espacial (segregación), Rex y Moore llaman la atención sobre la necesidad de estudiar también el comportamiento residencial en función de otras variables de tipo estructural. En concreto se centran en la distribución de los grupos sociales en el régimen de tenencia, al que consideran un indicador decisivo de la clase social y por tanto crucial para la elaboración de su teoría sobre las “housing

classes”. Ésta presupone que las clases sociales mejor posicionadas acceden al mercado privado de la propiedad mientras que el resto se ven destinadas a residir en alquiler, mayoritariamente dentro del sector público. Esta novedosa y provocadora tesis incorpora de esta forma uno de los elementos constitutivos del modo en el que se configura la vivienda (la tenencia) para explicar las formas de habitar y los procesos de desigualdad social. Sin embargo, ha sido contestada por autores como Haddon, R. (1970); Leal, J. (1978) o Pahl, R. (1970) por apoyarse en el principio de que el sistema de tenencia se configura necesariamente de acuerdo a unas determinadas premisas que no sopesan las posibles transformaciones y cambio de significado que éste pueda experimentar a lo largo del tiempo y entre sociedades distintas. Estas variaciones en la disposición de la tenencia podrían conducir a una alteración en las formas de consumo o comportamiento de modo que ni las clases sociales más privilegiadas tendrían necesariamente porqué acudir a la propiedad ni las más desfavorecidas al alquiler social.

Por este motivo, Pahl, R. (1970) subraya la importancia de reflexionar sobre los modos en los que acontece la gestión urbana de la vivienda e identificar los intereses de sus responsables, definidos como “urban gatekeepers”, puesto que son éstos los que van a decidir el reparto de los recursos y por tanto cómo se manifiestan los procesos de desigualdad residencial y el lugar que ocupan las distintas clases sociales dentro de los mismos: *“The controllers, be they planners or social workers, architects or education officers, estate agents or property developers, representing the market or the plan, private Enterprise or the State, all impose their goals and values on the lower participants in the urban system and we need to know how the basic decisions affecting life chances in urban areas are made”* (Pahl, R. 1970, en Pacione, M. 1983:25). Este planteamiento, que fija su atención en los actores que intervienen en el mercado inmobiliario y no tanto en los patrones institucionales que los mueven (políticas de vivienda, planeamiento urbano, sistemas de financiación, etc), se sitúa en el centro de la corriente de pensamiento denominada “managerialism” pero no es la única dentro de los postulados weberianos. Autores como Form, W. (1954) o Williams, O. (1971, 1975) representan lo que Basset y Short denominan la aproximación desde el conflicto local, generado en base a los intereses que tienen sobre el espacio y las posibilidades residenciales las distintas organizaciones lucrativas (promotoras, constructoras, inmobiliarias, etc.) (Form, W. 1954) y como consecuencia fundamental, tal y como apunta Williams, O. (1971, 1975) de las directrices que marcan las políticas urbanas. Es

así puesto de manifiesto cómo, más allá de la acción de las organizaciones y los actores, los comportamientos residenciales encuentran una explicación básica en las políticas urbanas y de vivienda que se aplican que son a su vez interpretativas y definitorias del sistema de provisión residencial y su evolución.

En contraste, desde la perspectiva marxista, tanto la producción como el consumo de la vivienda pasa a depender exclusivamente del modo de producción capitalista por lo que para luchar y acabar contra las desigualdades o las pésimas condiciones residenciales de la clase obrera es necesario, tal y como señalaba desde un principio Engels (1970), una apropiación por parte de ésta de los medios de subsistencia y de trabajo. La injusta configuración de la vivienda pasa así a formar parte de un objetivo más secundario que ignora tanto la autonomía con la que ésta puede operar como la influencia diferencial que sobre el comportamiento residencial provocan los distintos modos de provisión y tenencia que caracterizan a las propias sociedades capitalistas. Así lo constata Harvey, D. cuando afirma que “*the solution to the housing problem and American cities depends upon the willingness to grapple with some fundamental characteristics of the market process. As Engels correctly pointed out, it is difficult to envisage such grappling being able to stop merely at housing*” (1972:49). Harvey señala cómo la producción mercantilizada del suelo y la vivienda es impuesta por un sistema capitalista en su pretensión de garantizar los procesos de acumulación y reproducción de las desigualdades. El acceso a la propiedad se convierte en la mejor representación de la fragmentación entre clases sociales puesto que el precio que lleva asociado permite que se reflejen los procesos de exclusión social de un proletariado que pasa a depender de la acción del estado para satisfacer sus necesidades de alojamiento. Este argumento demuestra así la trascendencia de las estructuras sobre los procesos de desigualdad en el acceso a la vivienda pero vuelve a infravalorar los distintos modos de gestión que la definen así como sus efectos dispares puesto que, al igual que Rex y Moore, tiende a asumir que el significado de la tenencia es estático y universal. La irrelevancia de la vivienda, entendida como un mero vehículo al servicio de los intereses capitalistas conduce a la idea de que lo que sucede en el ámbito residencial (desigualdades, segregación, infravivienda, etc) no es más que la expresión de la estructura económica. Más allá del materialismo histórico, es cierto que dicha estructura sería entendida por Castells, M. (1977) no sólo en términos económicos sino más bien como una interrelación entre los distintos niveles económicos, políticos e ideológicos de

una sociedad. No obstante, dentro de los mismos la lógica de la máxima rentabilidad y la intervención residual del estado, siguen planteándose como los mecanismos de actuación propios del sistema capitalista que determinan el comportamiento residencial de las clases sociales. Las diferencias residenciales entre los distintos sistemas capitalistas son entendidas por este autor al igual que por Ball, M. ; Harloe, M. y Martens, M. (1988) como producto de la evolución desigual de los procesos de acumulación de capital y no como un posible efecto del cometido diferencial de los sistemas de vivienda y bienestar.

Ligadas a los marcos interpretativos que conceden a los aspectos estructurales una decisiva labor en lo que son los comportamientos residenciales se sitúan también buena parte de los denominados enfoques temáticos a los que Leal, J. (1978) hace referencia y analiza de forma particular con el fin de subrayar la concepción plural que adopta la vivienda en los mismos. Si bien éstos no constituyen lo que podrían considerarse grandes corrientes científicas han contribuido enormemente al enriquecimiento de las mismas de modo que si no se contemplaran se caería, tal y como afirma Cortés, L. (2005a: 83), en una excesiva simplificación.

Desde un **enfoque político** los fuertes desequilibrios residenciales junto con unas necesidades de vivienda insatisfechas son problemáticas centrales que se plantean como consecuencia principal del funcionamiento de un mercado libre e injusto que requiere de la intervención estatal para garantizar el orden social. En consecuencia, los modos de producción y de acceso a la vivienda son regulados por el estado convirtiendo así a la vivienda en un objeto político (Leal, J. 1978:99) pero también de reivindicación social ante los conflictos y desigualdades residenciales que surgen y que se derivan también de su gestión pública, de las distintas formas y niveles de intervención sobre la vivienda (Cotorruelo, A. 1960). Tal como recoge Martínez, M. (2007: 228), entre las múltiples causas que explican y respaldan el movimiento ocupa se halla la que se refiere al mismo como forma de reivindicar un acceso a la vivienda desmercantilizado y justo. Esta perspectiva, que en definitiva evalúa las políticas de vivienda que se implantan así como sus efectos residenciales serviría a su vez para englobar a otro de los enfoques temáticos referido exclusivamente al estudio de los **modos de producción de vivienda**. Los tipos de promoción, el tamaño de las empresas promotoras, su régimen de beneficios así como la intensidad de los procesos de construcción son, tal y como plantean Barlow, J. y Duncan, S. (1994), mecanismos constitutivos y a la vez

definitorios de los sistemas de vivienda y de las pautas de comportamiento residencial que vive una sociedad. Tal como apunta Leal, J. (1978: 13), la eficiencia de los sistemas de provisión medida en función de los modos de producción ya fue puesta de manifiesto de forma anterior por autores como Topalov, Ch. (1973) o Magri, S. (1972), una visión que difiere troncalmente de la que aporta el **enfoque culturalista**. Éste se interesaría por el sistema de valores de la sociedad como principio que articula las formas espaciales de la vivienda (medio ambiente construido) y las relaciones sociales (Rapoport, A. 1969; Kellett, 1995: 52) banalizando por tanto los patrones estructurales que se esconden detrás de los mismos y de los procesos de desigualdad residencial, un tema que escapa a su interés. De este modo *“...eso que llamamos cultura, o que como Wirth, L., podríamos denominar ‘modo de vida’, es un concepto de una gran ambigüedad, que encierra detrás de sí desde las características del comportamiento colectivo hasta la tecnología y la forma de trabajo. Por lo tanto, hacer referencia a la cultura como explicación de las formas y características de las viviendas es como echar en saco roto el hilo del análisis causal, como la gran panacea que explica todo y no explica nada”* (Leal, J. 1978:95). En la misma línea del enfoque culturalista se encuentra el enfoque que concibe a **la vivienda como necesidad social** puesto que ésta debe responder ante todo a los requerimientos de alojamiento que precisa el ser humano. Por ello, el principal objeto de investigación son las necesidades residenciales ya que a través de su descubrimiento se evitan o reducen las problemáticas de alojamiento (Chombart de Lauwe, H. 1969; Ledrut, R. 1974). El inconveniente a la sensatez que transmite en principio este planteamiento es de nuevo la imprecisión o vaguedad que encierra el concepto de necesidad transmitido por el individuo ya que impide distinguir o identificar los patrones de comportamiento residencial que se derivan de los mecanismos estructurales de la sociedad (formas y requisitos de acceso, modos de producción, tipos de promoción, etc.) y por tanto abordar la raíz de los constantes desajustes entre vivienda y necesidad.

## **5. La sociología de la residencia y el hecho social del habitar como bases epistemológicas del comportamiento residencial**

No hay duda de que la construcción teórica del significado de la vivienda y su influencia sobre el comportamiento residencial encuentra su raíz en las distintas

perspectivas que se acaban de analizar. Sus contribuciones dan cuenta de la importancia social del concepto que se analiza (la vivienda) cuando de lo que se trata es de evaluar el bienestar de los individuos, la satisfacción de las necesidades residenciales o los procesos de desigualdad residencial y social. Sin embargo, el problema radica en la parcialidad que rodea a cada una de estas aportaciones ya que, con independencia del nivel de aceptación científica con el que sean recibidas, acaban transmitiendo una visión incompleta y sesgada acerca de lo que entraña el estudio sociológico de la vivienda.

Es por este motivo por lo que se hace necesario recurrir a la reflexión teórica aportada por Kemeny, J. (1992) a través del concepto de “residencia”, que frente a un enfoque limitado y tangencial sobre la vivienda reivindica una mayor reflexión y apertura epistemológica hacia la misma a fin de ser comprendida en su globalidad. Para ello, aborda lo que a su juicio es la principal carencia y debilidad de los estudios de vivienda: su falta de conexión entre la dimensión social y espacial que define a la vivienda y su interacción paralela con los niveles de análisis básicos y generales en los que se integra.

Inspirado por el concepto de “embeddedness” o integración, que Granovetter, M. (1985) aplica como principio fundamental del análisis económico del mercado, Kemeny defiende la necesidad de entender la vivienda como una dimensión de la estructura social de forma que ésta no sea concebida ni como una abstracción de la realidad social (derivada de una noción que magnifica su base social) ni tampoco como un mero objeto material o físico sin contenido social (noción que infravalora sus principios sociales): *“A key problem is therefore to conceptualise the integration of housing in social structure in such a way that its saliente is accurately reflected, with housing neither being elevated to an abstract field nor relegated to a minor bricks-and-mortar issue with little social importance.”* (Kemeny, J. 1991:153)

En base a la integración de la vivienda en la estructura social a la que pertenece se trata por tanto de lograr un equilibrio entre ambas perspectivas como partes interdependientes de una misma realidad para lo cuál Kemeny comienza por abordar la problemática epistemológica que invade a las investigaciones de vivienda desde su unidad básica de análisis. Dicha problemática se encuentra referida a la tensión que tradicionalmente ha existido entre el concepto de hogar (household) y el de vivienda (dwelling) en tanto que han tendido a reflejar dos dimensiones (la social y la físico-

espacial respectivamente) aisladas o inconexas y aparentemente irreconciliables pese a su complementariedad.

Como referencia de la restricción y ambigüedad científica que supone la adopción unilateral de una de estas dos dimensiones recurre al trabajo desarrollado por Saunders, P. y Williams, P. (1988). En un intento de devolver la relevancia al concepto de “hogar” frente a lo que consideran como una fijación hacia la vertiente física de la vivienda, estos autores abogan por el término de “home” con el fin de aportar un enfoque más justo y exhaustivo a los estudios de vivienda. Sin embargo, este propósito se ve finalmente frustrado ante la ausencia de una reflexividad teórica que defina lo que se entiende por “home” de modo que este concepto acaba designando exclusivamente a los atributos concernientes al hogar (su estructura, su grado de privacidad, su autonomía, etc.) infravalorándose que el significado de éste se fundamenta en base a su relación con la vivienda en la que reside: *“The home cannot be understood except as a product of the social organisation of the household in relation to the dwelling as a spatial reflection of that organisation and the limitations that this places on, and the possibilities that it opens up for, household members’ activities and relationships. Therefore, the neglect of that relationship must necessarily impoverish any understanding of the home”*. (Kemeny, J. 1991: 158)

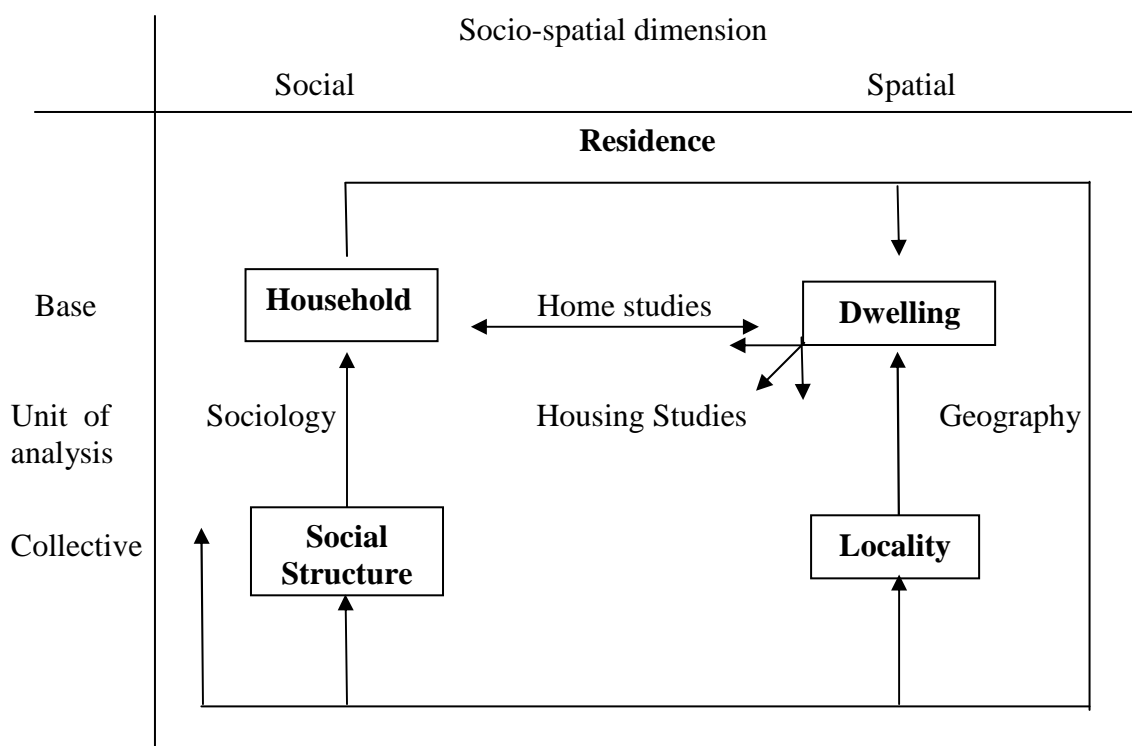
En consecuencia, todo estudio congruente que tenga por objeto la vivienda debe estar fundado en la conexión elemental de las unidades básicas que la componen: la vivienda en su vertiente física y el hogar en su vertiente social. Éstas además deben estar integradas dentro del contexto global al que pertenecen ya que *“The choice of a dwelling by a household is intimately connected to the choice of the dwelling location, and physical access to social resources. Over and above this individual-centred perspective it is necessary to take into account wider social factors which determine patterns of residence”* (Kemeny, J. 1991:159)

Desde esta perspectiva más general o colectiva Kemeny vuelve a subrayar la discrepancia científica entre lo social y lo físico y la necesidad de ligar a ambas dimensiones para dotar de sentido y significado a la “residencia” como base cognitiva en los estudios de vivienda. Por un lado, pone de manifiesto como el hogar no sólo elige la vivienda de acuerdo a sus atributos físicos más inmediatos sino también por su posición espacial dentro del contexto urbano del que forma parte (locality): su relación

espacial con otras viviendas, el espacio público en el que se integra, los servicios y equipamientos de los que dispone, los estilos de vida que implica, etc. Sin embargo, por otro lado, esta posición espacial que transfiere contenido o transcendencia a la vivienda no puede ser entendida sin la consideración del orden institucional en donde ésta se enclava y en donde en particular el estado ejerce una labor central a través del tipo de intervención que realiza sobre el bienestar, sobre los impuestos o sobre las subvenciones. La consideración de que el estado deba ser tratado como uno de los agentes que determinan el modo en el que la vivienda se integra dentro de la estructura social es como, se muestra más adelante, de especial interés para esta investigación ya que, dependiendo de la función de la que sea dotado de acuerdo a los principios ideológicos de la sociedad civil (privatismo o colectivismo) se conformará una articulación de la vivienda y unos comportamientos residenciales concretos e íntimamente asociados a la misma.

Kemeny sintetiza su planteamiento teórico a través de la siguiente ilustración, que sirve como guía fundamental de esta investigación:

**Ilustración 2. Componentes de la residencia**



Fuente: Kemeny, J. Housing and social theory. London-New York: Routledge, 1991.

La utilidad que para los estudios de vivienda plantea la “sociología de la residencia” de Kemeny se ve más tarde reforzada por la contribución teórica que Cortés, L. (1995a) realiza a través de lo que define como el “hecho social del habitar”. La indisoluble relación que une a la familia u hogar con la vivienda queda recogida también a través del concepto de “habitar” que no es sino un producto social que acontece de acuerdo a la configuración de cada sociedad: *“el concepto de habitar permite enfocar la atención en aquellos fenómenos sociales que transcurren en el marco que establece cada sociedad concreta entre sus habitantes y las viviendas que habitan”* (Cortés, L. 1995a:133).

Cortés, L. captura así lo que son las unidades básicas que conforman el concepto sociológico del “habitar” ligando a su vez su comprensión al contexto global al que pertenecen, la estructura social: “las relaciones que constituyen la esencia del hecho social del habitar se enmarcan en sociedades concretas” (Cortés, L. 1995a: 133). De este modo, al igual que Kemeny, introduce el contexto social al que pertenece el habitar como fundamento de su existencia y contenido aportando además una mayor profundidad en relación a todos los componentes que le acaban dotando de sentido por lo que se enriquece así la base teórica que guía los estudios de vivienda. Aunque no profundiza sobre la relación existente entre ellos, Cortés explica en profundidad los cinco planos o dimensiones que según él parcelan el contenido del habitar:

- Plano espacial: definido en función de la interrelación que mantiene la vivienda habitual y el espacio residencial en el que se localiza, por lo que el análisis de las características físicas y arquitectónicas de la vivienda y el edificio junto con las características del barrio y su tipología territorial capturan la esencia del habitar a la vez que sirven como indicadores potenciales de las posibilidades de uso que ofrece el espacio y del nivel social de sus residentes.
- Plano económico: refleja los aspectos del habitar en los que la familia que compone la vivienda se integra en la sociedad como unidad económica de consumo y ocio. Esto acontece en primer lugar a partir del propio proceso de formación de la familia que, como unidad económica, accede a la vivienda a través de los mecanismos que establecen los diferentes sistemas de provisión. De forma consecuente, la vivienda funcionará como espacio de consumo de bienes y servicios de la unidad familiar, incluyendo el ocio puesto que éste se

encuentra en su mayor parte mercantilizado. Al mismo tiempo, se contempla la vivienda como espacio en donde se ejercen las variadas actividades económicas de la familia, desde el trabajo doméstico hasta el trabajo empresarial.

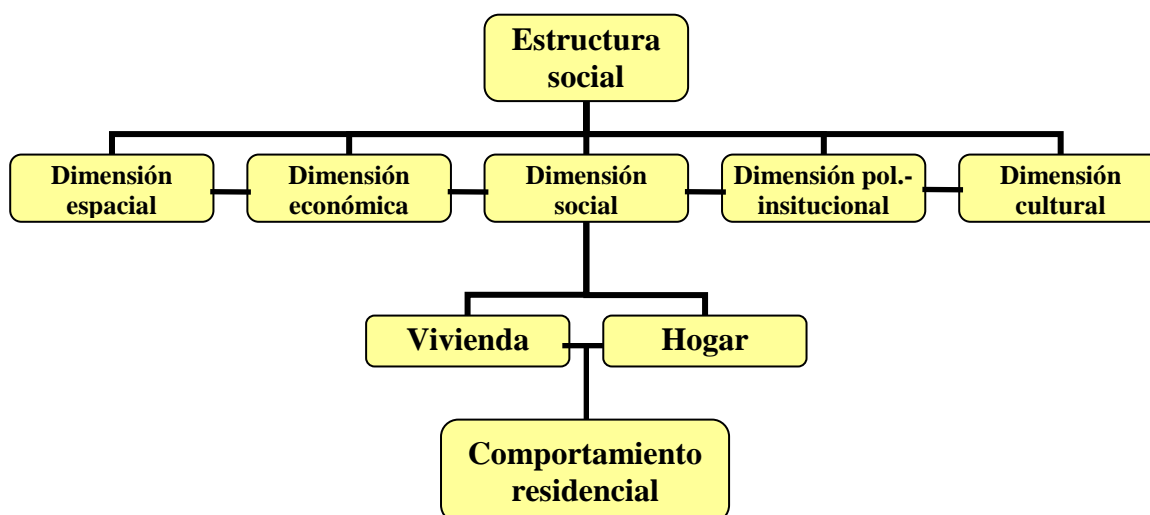
- Plano social: El modo en el que se configuran y desarrollan las estructuras familiares dentro del espacio residencial (la vivienda) constituye una representación de las formas de organización social desde su nivel más elemental. A través de las formas de habitar se obtiene una mayor profundización sobre los comportamientos y prácticas sociales asociadas a la clase social y también sobre cómo se desarrollan los procesos de socialización.
- Plano político-institucional: los tipos de intervención pública así como las relaciones y conflictos que generan se infieren a través del hecho social del habitar en tanto que las familias o grupos sociales desarrollan comportamientos residenciales en respuesta a las estructuras de poder y los intereses políticos, económicos y sociales.
- Plano cultural: referido a la ideología del habitar así como a los valores y costumbres que éste hecho social representa y que no tiene porqué ir ligado a un patrón específico de comportamiento en todas las familias.

Una de las principales objeciones a los esquemas teóricos aportados tanto por Kemeny como por Cortés es la estaticidad que plantean sus enfoques conceptuales ya que, de acuerdo a Lainez, M. T. (2004: 70) y del Pino, J. (2003), no contemplan la dinamicidad que implican las estrategias residenciales de los hogares o los procesos de movilidad residencial. No obstante, la inferencia de estas cuestiones no es incompatible con los marcos interpretativos de estos autores ya que el contenido de las dimensiones que conforman la residencia o el hecho social del habitar pueden admitir variaciones en el tiempo e incluso entre sociedades dando así cabida a la comprensión de las transformaciones de los comportamientos residenciales.

Como conclusión hay que decir que las aportaciones de Kemeny y Cortés sientan los fundamentos teóricos básicos que sirven de guía a los estudios de vivienda y en particular a esta investigación ya que es la interrelación entre las distintas dimensiones y niveles que, de acuerdo a la organización social, definen tanto la residencia como el hecho social del habitar la que se considera clave en la constitución

de los comportamientos residenciales que son susceptibles de variar en función de la sociedad y de los distintos grupos sociales que la componen.

**Ilustración 3. Integración de los enfoques teóricos de Kemeny y Cortés al estudio del comportamiento residencial**



Fuente: Elaboración propia

## **6. La vivienda y el comportamiento residencial en el debate actual sobre la convergencia y la divergencia**

El desarrollo del siguiente capítulo responde en primer lugar a la necesidad de integrar las distintas teorías desarrolladas por las ciencias sociales al ámbito de la vivienda en tanto que ello no sólo contribuye a una mejor comprensión sobre su propia articulación social sino también sobre su relevancia en la conformación de los procesos sociales en el ámbito urbano. El motivo de ello radica, tal y como sostiene del Pino (2003), en que la consideración científica de la vivienda a la hora de resolver los problemas urbanos y articular proyectos es exigua frente a las motivaciones económicas, técnicas o políticas. En este sentido, de acuerdo a la perspectiva comparativa que define a esta investigación, se pretende plasmar en concreto el papel clave que juega la vivienda en su globalidad sobre el comportamiento residencial dentro del polémico debate sobre la convergencia o la divergencia social entre ciudades que ha acaparado gran parte del interés académico en las últimas dos décadas. Basada en una perspectiva economicista e inspirada por el contexto social estadounidense, la tesis de la convergencia ha concebido la vivienda como un mero instrumento al servicio del libre

mercado por lo que las desigualdades sociales que se producen en otras esferas se trasladan también al ámbito residencial: la desigualdad social y la desigualdad residencial se conciben así como procesos intercambiables. En contraposición, la divergencia pone de manifiesto cómo la configuración de la vivienda varía entre sociedades de acuerdo a los sistemas de bienestar en los que se integra (estructura social), produciendo en consecuencia comportamientos residenciales diferenciados que ponen en cuestión la generalización empírica y economicista de la convergencia y destacan a la vez el rol fundamental de la vivienda.

## **6.1. La perspectiva de la reestructuración económica: ¿hacia una ciudad global más desigual residencialmente?**

A mediados del siglo XIX el imparable avance hacia la que hoy se conoce como sociedad postindustrial<sup>5</sup> abrió a su vez camino a un intenso debate teórico que pretendía situar a las transformaciones económicas como el principal eje conductor de los nuevos procesos laborales y residenciales que acontecían en las grandes ciudades. En concreto muchos autores señalaron a la globalización económica como la principal responsable del nuevo modelo de sociedad, tesis ligada frecuentemente al discurso de la convergencia que no se encuentra ausente de polémica pues para empezar el término *globalización* es en sí mismo extremadamente abstracto y por ello también controvertido; tanto es así que no sólo se han debatido sus orígenes, significado e implicaciones sino también la propia existencia del mismo.

La raíz etimológica del término globalización se puede encontrar en el trabajo de Marshall McLuhan (1968) cuando recurrió a la noción de “aldea global” para referirse a la creciente interconexión humana a escala global como consecuencia de los avances tecnológicos. No obstante, se considera que fue el prestigioso economista Theodore Levitt (1983:1) el que primero acuñó el concepto para definir “*the emergence of global markets for standardized consumer products on a previously unimagined scale. Corporations geared to this new reality benefit from enormous economies of scale in production, distribution, marketing and management.*” Posteriormente, le sucedieron

---

<sup>5</sup> “A post-industrial society is one where knowledge has displaced property as the central preoccupation, and the prime source of power and social dynamism. It is therefore also one in which technicians and professionals are the ‘pre-eminent’ social groups, as well as one in which the service industries are more important than manufacturing” *The coming of Post-Industrial Society*; Bell, D. (1973)

otros muchos especialistas del mundo de la empresa, como Kenichi Ohmae o Michael Porter, dándose finalmente lugar a una poderosa corriente de pensamiento que veía la globalización desde un gran determinismo económico. Más tarde el paso del tiempo y las transformaciones que simultáneamente acontecían en otros muchos campos como el tecnológico, el espacial, el político o el cultural fueron dejando más terreno a la reflexión y con ello también a las contribuciones que desde otras disciplinas y puntos de vista se hacían al concepto. Así, desde la vertiente cultural y con la intención de destacar la particularidad de lo local en la configuración de lo global (glocalidad) Robertson, R. (1992: 8) definiría la globalización como *“the compression of the world and the intensification of the consciousness of the world as a whole”*. Desde la esfera política Held, D. y Mc Grew, A. sostenían la existencia de una clara globalización manifestada por *“the increasing number and power of human associations which influence or govern the world as a whole. Thus, it has been noted that in 1909 there were 37 inter-governmental organisations (IGOs) and 176 international non-governmental organisations (INGOs), by 1996 there were 260 IGOs and 5,472 INGOs”* (1999: 53). Otros teóricos como Harvey, D. (1990) destacarían la dimensión espacio-temporal para definir la globalización como *“The compression of time and space”* o la dimensión tecnológica de la globalización cuando por ejemplo Castells, M. (1995) habla de la conocida “ciudad informacional”. De esta forma, la globalización pasó así de ser un concepto de orientación primordialmente economicista a ser cada vez más un concepto multidisciplinar y polisémico: *“Globalisation is political, technical and cultural, as well as economic. It is ‘new’ and ‘revolutionary’ and is mainly due to the ‘massive increase’ in financial foreign exchange transactions. This has been facilitated by dramatic improvement in communications technology, especially electronic interchange facilitated by personal computers.”* Giddens, A. (1999:10)

Sin embargo, a pesar de que la globalización se conciba ya como un fenómeno cultural, tecnológico y político es su dimensión económica la que continúa acaparando mayor atención ya que son principalmente las consecuencias que se derivan de ella las que se consideran que han tenido un impacto de gran relevancia en el ámbito social y residencial. Al igual que sucedía en términos generales, el análisis específico de la globalización económica comporta una gran divergencia teórica hacia lo que ésta significa y entraña. Clarificante es al respecto el trabajo llevado a cabo por Held, D.; McGrew, A. y otros (1990) en *“Global Transformations”* pues realizan una rigurosa

sistematización de las principales posturas adoptadas en torno al fenómeno de la globalización (fundamentalmente económica), distinguiendo entre hiperglobalistas, escépticos y transformacionistas<sup>6</sup>. No obstante, pese a las discrepancias entre hiperglobalistas, escépticos y transformacionistas, es ampliamente reconocido que la intensificación de la interdependencia económica internacional en la segunda mitad del siglo XX y la forma en la ésta acontece van a marcar una época única, entendida por muchos como la culminación del proceso histórico de expansión del capitalismo.

El debilitamiento del keynesianismo, a raíz de la crisis del petróleo de 1973 y la llamada “*stagflation*” norteamericana (estancamiento e inflación), junto con una presión por una demanda de mayores beneficios y abaratamiento en los productos, daría paso a principios de los 70 al resurgimiento de una fuerte ola de liberalismo económico abanderado por el monetarismo de la Escuela de Chicago y la influencia de políticos como Thatcher y Reagan (the “magic of the market place”). “*Reacting to the welfare state’s restrictions on consumption and profit, many of the protections embedded in the postwar political economy were relaxed...As the barriers to global marketization fell, the forces that propelled ever closer interdependence accelerated*” (Doyle, M. en Held, D. y McGrew, A. 2007:194) hasta que a principios de los años 80, la existencia de una globalización económica se hacía patente a través del crecimiento que experimentaban las transacciones económicas internacionales en concreto el comercio internacional y sobre todo los flujos de inversión extranjera (empresas, bonos, acciones, etc.). De esta forma el cambio en la composición de las transacciones económicas internacionales dotaba de gran singularidad, cuando no de excepcionalidad, al proceso de globalización económica que acontecía ya que, a diferencia de la década de los 50, en donde el principal flujo económico internacional consistía en un comercio basado en las materias primas, productos primarios y manufactura, a finales del siglo XIX, son los movimientos o flujos de finanzas internacionales, inversiones extranjeras directas y otras formas de capital los que toman el control de la economía global. Pero dentro de este nuevo contexto “*we can not take the world economy for granted and assume that it exists simply because international transaction do*” (Sassen, S. 2001: 234) pues buena parte de su éxito ha radicado en la configuración de un sólido marco institucional

---

<sup>6</sup> En síntesis mientras que los “hiperglobalistas” consideran que la transnacionalización de la economía convierte al estado en un ente anacrónico los “escépticos” siguen confiriendo al estado un rol primordial. Los “transformacionistas” sin embargo adoptarían una posición intermedia asumiendo que el estado está siendo sometido a un proceso de transformación en donde su papel (poder, funciones y autoridad) se reconfigura teniendo en cuenta el nuevo orden global

(organizaciones supranacionales, mercados financieros globales, etc.), el crecimiento de una política económica cada vez más liberal (desregulación financiera, privatizaciones, etc.) y los avances tecnológicos.

La significatividad que suponen desde el punto social y residencial estas transformaciones económicas es a estas alturas indiscutible dada la gran constatación que se ha hecho de ello a través de valiosos estudios que daban respuesta a cuestiones como: ¿conducen las transformaciones económicas a un proceso de proletarización, polarización o profesionalización? ¿Cómo influye la transformación de la estructura de clases en la desigualdad residencial desde el análisis del espacio? ¿Existe más segregación social o más diversidad espacial?

Una de las manifestaciones más importantes que subrayan la relevancia de comprender lo que acontece en la esfera económica y laboral, cuando de lo que se trata es de explicar las condiciones residenciales de la población, es la recuperación de la teoría marxista de clases en la segunda mitad del siglo XX por parte de una serie de autores (Braverman, H. 1974; Glenn, E. and Feldberg, R.L. 1979; Kumar, K. 1978; Wilson, W. 1987) que, en base a la experiencia norteamericana, sostienen que se asiste a un creciente proceso de proletarización y empobrecimiento de la clase obrera que se percibe generalizable al resto de sociedades capitalistas avanzadas. El proceso de automatización y mecanización que marca la nueva etapa del sistema económico capitalista ha generado una descualificación y degradación laboral de los trabajadores de cuello blanco tanto en términos de salario como de responsabilidad y aptitud. La innovación tecnológica ha hecho que la labor organizativa y de supervisión que ejercían los administrativos junto con los cálculos manuales y habilidades mentales que desarrollaban sean sustituidas por ordenadores, calculadoras, procesadores de textos y fotocopiadoras empobreciéndose y proletarizándose así su función:

*“Proletarianization occurs as clerical work loses these special characteristics, i.e., as work is organized around manual rather than mental activities, as tasks become externally structured and controlled and as relationships become depersonalized... Old skills have been made trivial and opportunities to develop skills have been reduced. Traditional specialities such as stenography and bookkeeping, which required extensive training, have been displaced or simplified beyond recognition. The skills now required are more mechanical as in operating a xerox machine, lower level, as in typing*

*addresses on automatically typed correspondence, and/or narrower, as found in the administrative support center. Many clerical jobs can be taught with step-by-step in a few days”* (Glenn, E. y Feldberg, R. L. 1979: 53 y 57)

De esta forma si bien el cambio hacia una economía de servicios ha conducido a un aumento de estas ocupaciones (oficinistas, administrativos, secretarias, y profesionales de rango bajo) en detrimento de los trabajadores manuales ello no implica la disminución progresiva de una clase obrera sino más bien una persistencia de la misma por la degradación/proletarización en las funciones que pasan a desempeñar los trabajadores de cuello blanco, cuyas condiciones económicas son en ocasiones incluso peores que las que tuvieron los trabajadores manuales tradicionales: *“the average clerk is now very roughly on the same income level as the average manual worker, or perhaps even slightly below”* (Lockwood, D. 1958). Por tanto, estos autores entienden que en las sociedades capitalistas avanzadas la clase obrera, lejos de desaparecer, se perpetúa por la ampliación del rango ocupacional al que identifica llegando incluso a aumentar su importancia cuantitativa por el gran crecimiento de empleos que se dan en referencia a éste.

Por otro lado, como fruto de la terciarización, la clase obrera tradicional se enfrenta a un crecimiento del desempleo y precariedad laboral ante la pérdida del peso económico de su sector industrial. Surge así la llamada infraclase (underclass), compuesta en gran medida por inmigrantes que llegaron a trabajar durante la época dorada de la industrialización y que ahora se encuentran en una situación de *“mismatch”* o incompatibilidad que les hace dependientes de las políticas asistenciales. Así la situación vital de los que ya eran los más desfavorecidos empeora generándose un empobrecimiento que desemboca muchas veces en la exclusión social. Representativo de esta interpretación es el trabajo llevado a cabo por Wilson, W. J. (1987), en el que explica cómo, si bien la población afro-americana es la principal constituyente de la infraclase en EE.UU., no son los factores raciales los que les conducen a esta situación sino más bien los factores socioeconómicos, resaltando así la importancia que sigue teniendo la clase social. El desempleo, la precariedad laboral y los bajos ingresos generan una gran concentración espacial de miseria en las áreas en donde vive esta población provocándose un creciente aislamiento residencial que es sinónimo de exclusión social. Estrecho colaborador de Wilson y sus postulados es el trabajo llevado a cabo más tarde por Wacquant, L. (2001, 2007) que, inspirado por los crecientes

procesos de marginalidad urbana que acontecen en EE.UU., investiga sobre cómo el estado y la sociedad contribuyen a reforzar la segregación residencial de la pobreza a través de la estigmatización y la criminalización que ejercen sobre los grupos sociales de menos recursos y excluidos del mercado de trabajo.

De acuerdo a estos pensamientos, se asiste así a un cambio no sólo en la magnitud sino también en el significado de las categorías ocupacionales que definen la clase social, lo cuál revela un aumento de la desigualdad social y residencial desde abajo que pone en cuestión la teoría de la profesionalización que se expone a continuación. Para los que sostienen la tesis de la proletarización dicha teoría sólo tendría en cuenta el cambio cuantitativo y no cualitativo que se da en las diferentes ocupaciones sirviéndose para ello de clasificaciones estadísticas tildadas de erróneas por ignorar el cambio acontecido en las funciones y apuntan a un cambio social hacia arriba:

*“The traditional distinctions between manual and white collar labor, which are thoughtlessly and widely used in the literature on this subject, represent echoes of a past situation which has virtually ceased to have any meaning in the modern World of work”* (Braverman, H. 1974 :325)

En contraposición a esta visión marxista que defiende la expansión y el embrocamiento de la clase obrera se presenta el enfoque de los que defienden que se ha dado un considerable aumento en la movilidad social y que más bien se asiste a un crecimiento de la clase media (Bell, D. 1973; Ley, D. 1980; Diprete, T.A. 1988; Esping Andersen, G. 1993; Erikson, R. y Goldthorpe, J. 1993) que implica un mayor bienestar social y residencial. Las bases teóricas principales que justifican esta teoría se hallan en la obra de Bell *“El Advenimiento de una Sociedad Postindustrial”* (1973) en donde argumenta que el paso de una sociedad basada en la manufactura a otra sustentada en la economía de servicios y procesamiento de la información ha conducido al declive del trabajador manual en beneficio de los trabajadores de cuello blanco, en concreto los profesionales, técnicos y directivos. Además defiende que el aumento de este tipo de ocupaciones lleva necesariamente aparejado un gran incremento en los niveles de cualificación pues el manejo de altas tecnologías junto con los complejos procesos cognitivos de producción que implica el nuevo modelo económico requiere de una alta y específica formación que hace desaparecer el trabajo rutinario y manual en favor de una profesionalización:

*“...the heart of the post-industrial society is a class that is primarily a professional class. As with any status group, the boundaries of definition are fluid and often indistinct, yet certain core elements are obvious. A profession is a learned (i.e. scholarly) activity, and thus involve formal training, but within a broad intellectual context...the major class of the emerging new society is primarily a professional class, based on knowledge rather than property” (Bell, D. 1973:374)*

Diprete, T.A. (1988) afirma que el trabajo no manual ha sido sometido a un proceso de diferenciación interno que hace que ahora sea necesario distinguir por un lado a los empleados de oficina no profesionales y con bajos niveles de responsabilidad y por otro a los profesionales de alto nivel, en constante expansión y con un mayor peso. Esta redefinición y amplificación de las categorías que constituyen los trabajadores de cuello blanco implica así un aumento de la clase media que hace que Diprete califique la tesis de la proletarización, tanto en términos cuantitativos (aumento de clase obrera) como cualitativos (pauperización), como insensible a los cambios ocupacionales.

*“Whereas in the nineteenth century, there was only one route to lower- and middle-management jobs, namely the clerical route, in the middle twentieth century, there were two routes to these positions, with the college route becoming increasingly dominant. This change has affected the process of mobility, and no doubt has had implications for the self-image of modern-day clerical workers as well.” (Diprete, T.A. 1988: 744)*

En conjunto estos autores no niegan que parte del trabajo no manual de hoy pueda ser más rutinario que el que caracterizaba en conjunto a la época industrial. Pero lo verdaderamente relevante es que el aumento de la cualificación generalizado apunta a un claro crecimiento de la clase media que hace que se conciba la tesis de la proletarización como una forzada generalización que se basa en lo que podrían experimentar un número reducido de ocupaciones que no es representativo de la mejora global de las condiciones laborales y por tanto residenciales de la mayoría.

Esping Andersen, G. (1993), refuerza la teoría de la profesionalización mediante un estudio comparativo en el que ofrece una perspectiva intrageneracional sobre la evolución de la estructura laboral y la movilidad social en seis países avanzados

(EE.UU. Reino Unido, Canadá, Alemania, Noruega y Suecia). Sostiene que, pese a que las trayectorias profesionales de cada país sean distintas en grado, intensidad y forma, dados los diferentes estados de bienestar y sistemas educativos; existe en general un proceso de movilidad social desde los puestos de más bajo nivel hacia empleos de mayor cualificación que impiden hablar de un proceso de proletarización desde el punto de vista del cierre social de clases.

*“Class formation has mainly to do with life-cycle closure, and in this respect there are no indications of proletarianization. In all countries, except Germany, there is a high degree of social fluidity among the unskilled service workers; the majority remains brief periods and move onwards – and upwards...It seems safe to conclude that the spectre of a massive postindustrial service proletariat seems unwarranted. From the point of view of class formation, fluidity and mobility patterns are simply too strong for any significant social closure to occur. Where, as in Germany, social closure is pronounced, the numerical importance of this kind of proletariat is quite insignificant. There may very well be a marginal core of non-mobiles in every country, but (except for Britain) its size is nowhere huge, and we must assume that it is socially quite heterogeneous and variegated”* (Esping Andersen, G. 1993: 235)

La preocupación sobre el impacto de la internacionalización de la economía en la configuración de la estructura mundial y en la esfera urbana también se materializaría en otra serie de estudios pioneros que sentarían las bases para nacimiento de un potente enfoque universalista en la interpretación de los fenómenos urbanos: la ciudad global.

En este sentido, desde un punto de vista general e integrado en la perspectiva de los sistemas-mundo, la obra de Wallerstein, I. (1974) *“The Modern World System”*, se consolida como uno de los principales referentes en el estudio de la transformación de la estructura social urbana en relación al nuevo contexto económico. En ella se constata ya la existencia de una economía-mundo, basada en un sistema capitalista que se origina en respuesta a la crisis del feudalismo en el siglo XVI y que alcanza su máximo esplendor en el siglo XX. Para este autor una de las claves del éxito de este nuevo sistema-mundo radica en el funcionamiento de una multiplicidad de sistemas políticos que, a diferencia de una estructura política única típica de un sistema imperialista, permiten al capitalismo expandirse a lo largo de todo el mundo generando una división internacional del trabajo marcada territorialmente por una creciente polarización socio-

económica (“core regions”, “peripheral areas” “semiperiphery”). Lo que acontece en el espacio interior de los estados y la ciudades ocupa una posición secundaria en el análisis llevado a cabo por Wallerstein aunque se afirma que también en ellos existe una polarización social creciente derivada de la falta de igualdad en el acceso a los recursos que impone el sistema capitalista. Su visión marxista este sentido lleva así a presumir que en el ámbito residencial las condiciones de vida entre los diferentes estratos sociales son en consecuencia también cada vez más duales:

*“We have defined a world-system as one in which there is extensive division of labor. This division is not merely functional--that is, occupational--but geographical. That is to say, the range of economic tasks is not evenly distributed throughout the world-system. In part this is the consequence of ecological considerations, to be sure. But for the most part, it is a function of the social organization of work, one which magnifies and legitimizes the ability of some groups within the system to exploit the labor of others, that is, to receive a larger share of the surplus.”*(Wallerstein, I. 1974: 230)

Centrado en un enfoque más micro la obra de Hall, P. *“The World Cities”* (1966) se consolidó también como decisiva en la elaboración de la teoría de la ciudad global pues en ella se anticipa ya cómo ciertas ciudades emergen como centros de poder mundial en tanto que funcionan principalmente como motores del sistema económico imperante. En consonancia con su liderazgo económico, estas ciudades modifican su estructura interna en favor de un sector de servicios que genera nuevos patrones de diferenciación social y espacial: *“The overall decline in central area employment in the 1960s was dominated by falls in manufacturing jobs. There were also declines in routine clerical jobs. But there was a pronounced increase in high-grade office and other work in specialised financial and professional services. Central London, in other words, is becoming economically more specialised”* (Hall, P. 1966: 27). Dicha especialización del espacio central de Londres se materializó no sólo en el mercado laboral sino también en el mercado de la vivienda en donde, en ausencia de control, el precio del suelo experimentó un fuerte crecimiento que, según Hall, desplazó poco a poco a la clase trabajadora y dio lugar a un proceso de gentrificación:

*“Now, as a result of partial decontrol of rents in 1957 and the constant pressure of demand for owner occupied housing, many working-class families are finding*

*themselves displaced. In some cases their homes pass to new immigrants who are willing to pay high rents because of colour discrimination elsewhere. Other pass perhaps after a spell in the occupation of black immigrants, to professional and executive workers who are willing to pay high prices to buy and re-convert them to one-family occupation. Yet others are converted by property developers into luxury apartments. The process has made big profits for those who bought cheap and sold dear; but here, the professional speculator finds common cause with the middle class owneroccupier, whose infiltration of working class areas has given a new word to the English language in the early 1970-gentrification.” (Hall, P. 34:1966)*

De este modo se constata de nuevo cómo la reestructuración económica parece ser decisiva en el establecimiento de las nuevas formas de desigualdad residencial a través de la revalorización del espacio central de la ciudad y la ausencia de intervención pública en la vivienda.

A principios de los años 80, los postulados de Wallerstein y Hall sobre la existencia de una economía mundial y unas ciudades mundiales fueron heredados por una serie de autores que darían lugar a una tesis más sofisticada sobre de la relación existente entre la economía global, la división social y espacial del trabajo y la estructura urbana: la tesis de la ciudad global. Su origen se halla en las obras publicadas por Cohen, R. (1981) *“The New International Division of Labor, Multinational Corporations and Urban Hierarchy”*, Friedmann, J. y Wolff, G. (1982) *“World City Formation”* (1982) y Friedman, J. (1986) *“The World City Hypothesis”*. Sin embargo, fue la obra publicada por Sassen, S. (1991) *“The Global City: New York, London, Tokio”*, la que más tarde popularizó esta teoría convirtiéndose en su principal referente. Básicamente estos autores defienden que el nuevo orden económico mundial ha generado una serie de ciudades globales, ciudades que funcionan como centros de comando y control para las empresas transnacionales y multinacionales y proveen una infraestructura crucial de empresas de servicios de negocios y telecomunicaciones. Por ello, estas ciudades juegan un rol clave en la nueva división internacional del trabajo con una industria basada en un sector de servicios, en detrimento de la manufactura, y en el cuál el crecimiento paralelo de profesionales y trabajadores poco cualificados conlleva a la existencia de un proceso de polarización social que se traslada también al ámbito residencial a través de un aumento de la segregación espacial.

Desde un sólido, detallado y amplio marco interpretativo, la tesis de la ciudad global comienza por explicar cómo los cambios en la composición de las transacciones internacionales, en detrimento del comercio y en favor de las finanzas, han supuesto una profunda transformación en la configuración geográfica de la economía, generando una nueva división internacional del trabajo marcada por una creciente desigualdad social: *“the global control functions of world cities are directly reflected in the structure and dynamics of their production sectors and employment”* (Friedmann, J. 1986:70). El auge del mundo de las finanzas y los servicios especializados ha convertido a las ciudades globales en lugares de producción postindustrial en donde el sector terciario se configura como el nuevo sector económico líder en detrimento de una obsoleta y decadente manufactura. Esto se ha traducido en una considerable transformación en la estructura ocupacional la cuál experimenta un fuerte crecimiento de los puestos de trabajo asociados a los servicios y una consecuente disminución progresiva de los empleos relacionados con la industria tradicional. De modo más específico, Friedmann, Wolff y Sassen, estudian la composición ocupacional del sector de servicios llegando a la desafiante conclusión de que ésta adopta una forma cada vez más dicotómica/dual o polarizada pues:

- Por un lado, las exigencias de conocimientos avanzados en gestión, tecnologías de la información, marketing, contabilidad, etc., impuestas por la nueva economía de servicios, ha dado lugar a una élite de altos profesionales cualificados y especializados en la gestión y el manejo de los complejos procesos de producción.
- Por otro, como producto de las necesidades que suponen las actividades económicas llevadas a cabo por estos profesionales así como por sus estilos de vida, surge una armada de trabajadores, muchos de ellos inmigrantes, que ocupan puestos de baja cualificación como camareros, personal de limpieza, o dependientes.

Por tanto, la nueva división del trabajo conformaría un nuevo modelo de desigualdad social, basado en una polarización social en donde los grupos ocupacionales asociados a la clase media disminuyen o en el mejor de los casos permanecen estables para favorecer el crecimiento de los extremos de la escala social, formados por un lado por un sector indispensable de altos profesionales con salarios

cada vez más altos y por otro por una masa de trabajadores cada vez peor remunerados y cuya función se limita a satisfacer las necesidades de los primeros, ejerciendo así una labor económica complementaria. Se consolida así un modelo social mucho más desigual que el que tuviera lugar bajo el modo de producción fordista:

*“When we compare the leading growth sectors of the post-World War II period with today’s, we can see pronounced differences in their occupational and earning distributions. Today’s leading sectors generate a higher share of high-income jobs and low-wage jobs. The growth in inequality is further fed by the erosion of workers’s gains in manufacturing and the high incidence of layoffs and closures involving unionized and well paying jobs, especially in the United States and The United Kingdom, but now also in Japan. Finally, the general shift to a service economy entails a much larger share of low-wage jobs than in the case with a strong manufacturing-based economy. The overall result is an increased income polarization.”* (Sassen, S. 1991: 250)

Tras caracterizar la nueva estructura social, Friedmann y Sassen, abren uno de los principales focos de atención en el estudio de la desigualdad residencial, referente al espacio y a la distribución que adoptan en él los distintos grupos sociales. Fieles a su línea argumental, según la cuál la nueva división del trabajo supone un incremento de las desigualdades socioespaciales, tanto a nivel internacional como inter-regional; Friedman y Sassen, afirman cómo también en la ciudad global, la polarización social que experimenta la estructura del mercado de trabajo se traslada directamente al ámbito residencial a través de una creciente polarización espacial.

Friedmann, destaca cómo la polarización social genera entre los desfavorecidos procesos segregativos que implican situaciones residenciales extremas:

*“Spatial polarization occurs at three scales. The first is global and is expressed by the widening gulf in wealth, income and power between peripheral economies as a whole and a handful of rich countries at the heart of the capitalist world. The second scale is regional and is especially pertinent in the semi-periphery...The third scale of spatial polarization is metropolitan. It is the familiar story of spatially segregating poor inner-city guettos, suburban squatter housing and ethnic working-class enclaves. Spatial polarization arises from class polarization.”* (Friedmann, J. 1986: 77)

Sassen, siempre bajo la premisa de que *“different types of economic growth promote different types of social forms”* (Sassen, S. 2001: 255), analiza la transformación social del espacio y el carácter de las desigualdades residenciales de ayer y de hoy. Explica cómo tras la Segunda Guerra Mundial el desarrollo económico, bajo un modo de producción fordista y dentro de un esquema keynesiano, dio lugar a la expansión de una clase media que en su búsqueda de una mayor calidad de vida se alejaba del centro de la ciudad, superpoblado y gris, para vivir más cerca de la naturaleza. Nació así el proceso de suburbanización que, apoyado por los desarrollos en las telecomunicaciones y un planeamiento urbano dirigido a descongestionar el centro de la ciudad, acabaría por convertir al centro en un lugar decadente (económica y físicamente) y destinado a la construcción de vivienda pública para albergar a los hogares en situación económica precaria (desempleados, inmigrantes, etc.) e incapaces de acceder a la compra de una vivienda en los suburbios.

*“...One key element is the suburbanization of the population associated with the expansion of the middle class and understood as an increase in the quality of life associated with the economic development...At the same time, inner city became an increasingly powerful image in Western cities to describe central areas where low-income residents, unable to afford a house in the suburbs, were left behind. In the case of New York and London, the inner city also contained concentrations of public housing inhabited by minority residents”* (Sassen, S. 2001: 256)

En los años 80, la nueva economía financiera y de servicios y la polarización social resultante dio lugar a una nueva representación espacial de la desigualdad social, en la que las diferencias entre los ricos y los pobres, los poderosos y los débiles, aumentan y se hacen más visibles:

- Por un lado, la integración de la ciudad en la economía global (desregulación de los mercados, crecimiento de empresas extranjeras, crecimiento en la magnitud y complejidad de las operaciones, etc.) generó automáticamente una gran demanda de altos profesionales especializados cuya presencia fue creciendo en los enclaves de negocio tradicional, situados en el centro de la ciudad, desencadenando así un proceso de gentrificación, anunciado por Glass, R. (1964) tiempo atrás. Sassen lo constata así para el caso de Londres:

*“Central London has long specialized in office jobs. But the number of these Jobs has risen immensely since 1980s. By the late 1990s we see a strong overrepresentation of finance, banking and insurance: two-thirds of all London jobs in FIRE compared with a third of all employment in London, and half of all London jobs in professional and business services. Manufacturing, on the other hand, is overrepresented in outer London, an area that accounts for well over three-fifths of such jobs compared with somewhat over a third of all London employment.”* (Sassen, S. 2001: 271)

De esta forma se rompe el orden espacial de las décadas pasadas y se constata que el origen de la gentrificación va más allá de la puesta en marcha de una política de rehabilitación consolidándose aquí como una parte integrante del nuevo contexto económico que implica también la existencia de un nuevo estilo de vida e identidad urbana. Los modernos complejos de oficinas y hoteles, la renovación de los antiguos muelles industriales, junto con el cambio del tejido comercial, más exclusivo y orientado hacia pautas de consumo específicas, reflejan el proceso y el carácter de la gentrificación. Pero también y especialmente es objeto de gentrificación el ámbito residencial en donde la nueva élite de jóvenes profesionales penetra en el mercado de la vivienda, tanto a través de un proceso de expansión de la oferta como mediante el desplazamiento de los hogares de menores ingresos, instaurando un modelo residencial de lujo que parece inscribirse en un mercado de la propiedad de carácter internacional: *“Gentrification articulates both the expansion of a housing supply for high income households (either through renovation of old structures or their demolition and construction of new ones) and the displacement of low income households (either through direct physical displacement or through their elimination from the bidding and from the effective demand).”* (Sassen, S. 1991: 281) De este modo barrios que eran tradicionalmente industriales o que estaban en situación de gran deterioro, por ejemplo Clerkenwell, Hackney o Little Venice en Londres o Upper West Side en Manhattan, se convierten en cada vez más exclusivos, excluyentes y costosos en lo que concierne al mercado de la vivienda.

- Por otro lado, la gran cantidad de servicios complementarios (camareros, dependientes, limpiadores, etc.) que demanda la nueva clase de profesionales y sus altos y singulares modos de consumo ha dado lugar a un alto crecimiento de trabajadores, en puestos de baja cualificación, que tienden también a localizarse en el centro como producto de la gentrificación pero cuyas condiciones residenciales y de vida son muy diferentes. Los bajos y decrecientes salarios que poseen, junto con la reducción del alquiler accesible que impone la gentrificación y el proceso de privatización de la vivienda pública ha provocado que éstos trabajadores y otros sectores poblacionales en situación precaria (desempleados, ciertas minorías étnicas, jubilados, hogares monoparentales, etc.) vean reducidas y empeoradas sus posibilidades residenciales iniciándose por ello un proceso de concentración espacial en ciertas zonas centrales, descolgadas de la nueva economía y en las que la pobreza, la violencia, la precariedad residencial y económica y la discriminación son cada vez más la nota predominante. Así, ciertas zonas del noreste y este del centro de Londres y del norte de Manhattan incrementan de forma preocupante sus niveles de segregación y desventaja social.

Sassen sintetiza a continuación el carácter de las nuevas pautas de desigualdad socio-espacial para concluir con la afirmación de que la brecha entre la riqueza y la pobreza no sólo es mayor que en décadas precedentes sino que también existe un incremento constante de la misma a través de una creciente polarización espacial que se percibe como indicativa de todos procesos que acontecen en otras esferas de lo residencial:

*“In the 1980s, the central areas of London, New York, and Tokio increased their specialization as high-priced locations for firms and residences on a scale and with traits that diverged markedly from earlier periods. Crucial to all three cities has been the development of large-scale, high cost luxury office and residential complexes, in the context of the international property market and the expansion of new growth industries. But along with these developments, there has been a continuation and consolidation of concentrated poverty and extreme physical decay in the inner cities. The appropriation of a growing area of the city for high-priced rehabilitation and redevelopment has also contributed to a sharp increase in homelessness, especially in*

*New York, but also in London and, on a much smaller scale, in Tokyo. All three cities have long had a significant concentration of high income residents...and all three cities have long had a significant concentration of poor people. But the extent of the segmentation and spatial unevenness has reached dimensions not typical of earlier decades.*" (Sassen, S. 1991: 260)

La provocadora y novedosa Teoría de la Polarización desarrollada por Sassen y aceptada automáticamente por muchos por su lógico y atractivo hilo argumental, pronto fue sometida a evaluación por parte de una serie de autores que, basándose en las realidades específicas y tendencias de diferentes ciudades europeas, acabarían por invalidar buena parte de sus fundamentos universalistas (Hamnett, C.; Preteceille, E.; Leal, J.; Musterd, S.; Maloutas, T.).

Desde el análisis de la estructura social destacan cómo el valor de la teoría de la ciudad global, presentada por Friedman y Wolff y desarrollada por Sassen, es incuestionable por la consistencia con la que se presentan los argumentos sobre la evolución socioeconómica y por el gran estímulo que éste análisis ha supuesto de cara a los estudios de estratificación urbana y desigualdad social. No obstante, pese a su reconocimiento y desde una óptica que apunta hacia la profesionalización constatan también importantes debilidades científicas. La primera de ellas tiene que ver con el concepto mismo de polarización social pues pese a ser el núcleo central en la explicación de Sassen sobre las consecuencias que se derivan de las transformaciones económicas y ocupacionales éste permanece indefinido. Esta falta de clarificación en cuanto al significado que tiene la polarización como forma de desigualdad social implica una ambigüedad que impide conocer a que se refiere Sassen cuando afirma su existencia. Por un lado, no determina si la polarización de la que habla se refiere exclusivamente a la estructura ocupacional y salarial lo cuál es necesario en tanto en cuanto existen otras concepciones que utilizan el término para referirse a la distribución de la renta en general (Harrison, B. y Bluestone, B. 1988) o al reparto del trabajo entre diferentes tipos de hogar (Pahl, R. 1988). Por otro, es cierto que esta autora hace referencia a un aumento de los extremos de la escala social del tal forma que se expanden los puestos de alta cualificación y altos salarios y baja cualificación y bajos salarios pero no determina si éste crecimiento se da de forma absoluta o relativa, cuestión clave si como dice Hamnett, C. se pretende comprender el funcionamiento de la nueva división del trabajo y sus consecuencias:

*“Sassen herself tends to slide from arguments based on changes in occupational structure to arguments based on income distributions and she is vague whether polarisation is to be viewed in absolute or relative terms...There is a huge difference between asserting that changes are creating large numbers of low skilled and or low paid jobs and changes which lead to a larger proportion of low skilled jobs but not larger numbers”* (Hamnett, C. 1994: 405)

Así pues se pone de manifiesto cómo la clarificación conceptual y metodológica es un requisito de la investigación social insatisfecho por Sassen que genera dispersión en cuanto al objeto de análisis que se pretende estudiar y da pie a pensar que cualquier forma de desigualdad equivale a polarización social.

La segunda debilidad que estos autores identifican tiene que ver con el carácter generalista y homogéneo con el que Sassen concibe las transformaciones económicas y ocupacionales en las ciudades globales. La polarización social a la que apuntan sus análisis en EE.UU. y en concreto en Nueva York llevan a esta autora a trasladar la realidad social que se vive en estos espacios a la que se experimenta en otras ciudades, ignorando así los amplios estudios referentes a la transformación de las clases sociales en Europa y pasando por alto los diferentes contextos políticos e históricos que pueden provocar efectos sociales muy dispares pues:

- Pese a que el sector financiero crezca en importancia éste no se convierte por ello en primordial y dominante sobre el resto. De hecho *“In several large European cities manufacturing industries still represent a significant part of the economy, the decreasing number of jobs being compensated by an increase in productivity.”* (Preteceille, E.2006: 2). Del mismo modo, los servicios públicos siguen ejerciendo un papel fundamental en la economía de las ciudades europeas y siguen teniendo por ello un importante peso *“Their share has decreased somewhat in cases like London, but in other cases it has been maintained or even expanded a little. Certainly those public services are being reorganized, reoriented, partly marketed or produced by contracting out, but they have definitely not collapsed or been wiped out by pure market production. And public services, public goods, public space are still seen in most European cities as essential elements in the organization of social life”* (Preteceille, E. 2006: 3)

- En relación a la estructura ocupacional se constata cómo buena parte de las ciudades europeas (Londres, París, Madrid) lejos de experimentar un proceso de polarización, viven hoy una tendencia hacia la profesionalización en donde los empleos que más crecen, tanto en términos absolutos como relativos, son los de alta cualificación, generándose así un crecimiento de la clase media. *“In sum: we see a process of general upward shift of the occupation structure”* (Preteceille, E. 2006: 3). Se cuestiona así el argumento de Sassen sobre cómo el nuevo modelo económico genera necesariamente un aumento en la demanda de los puestos de baja cualificación-remuneración que se suple con la llegada de la inmigración. Es cierto que una gran parte de la inmigración internacional ocupa puestos de baja cualificación-remuneración pero éstos o bien ya existían y fueron rechazados por los nativos o bien han sido fomentados (el sector informal en gran medida) precisamente por esta población, por el bajo coste que suponen sus expectativas salariales de cara al empleador.

Desde la transformación social del espacio y como consecuencia de los cambios económicos se cuestiona asimismo la idea de una evolución hacia un espacio residencial cada vez más dual-segregado. Ello se debe a que, si bien las desigualdades socioeconómicas suelen plasmarse en el espacio a través del funcionamiento del mercado de la vivienda, esto no necesariamente tiene que traducirse en un aumento de la segregación de tal forma que es posible que exista polarización social sin segregación o viceversa, que se den ambas situaciones o que por el contrario no se dé ninguna. En este sentido, los defensores de la teoría de la profesionalización suelen coincidir en el hecho de que, lejos de producirse una tendencia inevitable hacia una polarización espacial, ciudades europeas como Londres, París o Madrid experimentan más bien un proceso de mayor mezcla social que se combina con otras dinámicas residenciales propias de cada contexto urbano.

Así, para el caso concreto de Londres, Hamnett, C. (1994, 1998, 2003, 2004, 2006) sostiene cómo la implantación de una economía de servicios ha desencadenado un proceso de gentrificación que se explica por un lado por la transformación de la estructura social con un crecimiento generalizado de la clase media en detrimento de la trabajadora industrial (movilidad social/reemplazamiento) y por otro por el cambio en los valores culturales y preferencias residenciales (cercanía al trabajo, lugares de ocio y

entretenimiento, atracción por la vida social del centro, etc.) que hacen que la clase media recupere su valor por el centro, tal y como sucedía en la época pre-industrial, y vuelva a residir en él. El resultado de esta expansión de las clases medias en Inner London, a través de un proceso de gentrificación, es según Hamnett, una mayor diversidad social en el espacio con respecto a la que se daba 30 años atrás pues los profesionales y directivos aumentan no sólo en las tradicionales zonas prestigiosas habitadas ya por una clase media-alta (Westminster, Kensington) sino también en las antiguas zonas residenciales que fueron abandonadas por la clase acomodada y habitadas por la clase obrera en la época industrial (Camden, Islington, Western Haringey). Al mismo tiempo reconoce que el aumento en los precios de la vivienda que implica el crecimiento de una demanda de vivienda en el centro por parte de la clase media implica que los colectivos desfavorecidos que todavía residen en él (desempleados, antiguos trabajadores industriales y ciertas minorías étnicas, inactivos por enfermedad, hogares monoparentales, etc.) vean mermadas sus alternativas residenciales y vivan por ello cada vez más concentrados en un número reducido de áreas residuales de vivienda pública en alquiler y poco deseosas por su gran precariedad residencial (infravivienda, edificios en mal estado, calles con necesidad de rehabilitación, etc.). Por tanto, la mayor mezcla social a la que conduce el proceso de gentrificación se combina con un aumento de la concentración residencial a nivel micro de parte de los grupos sociales de menos recursos económicos, que ante el encarecimiento de la vivienda, se ven confinados a residir en los enclaves residuales de vivienda pública, normalmente altos edificios de los 60 y 70:

*“The middle classes have expanded outwards into a number of hitherto working class areas. This has had the result of reducing social segregation at the borough and ward scale. The social class composition of inner London is now far more mixed than it was 30 years ago. But, and this is crucial, at the local or micro level, segregation has risen between wealthy home owners in one street, and low skilled, unemployed, low income council tenants a few blocks away. The contrasts in income and wealth are now sharper at the micro scale, even though they are lower at the wider geographical scale. Rich and poor, ones almost invisible to one another by virtue of their residential segregation are now highly visible. This has brought with it greater social tensions.”*  
(Hamnett, C. 2004:76)

Habrá que considerar al respecto si esa mezcla social en el espacio, a la que conduce el aumento de la clase media, se produce también en términos relativos ya que ello revelará si la desigualdad residencial entre grupos sociales ha aumentado o disminuido en el espacio. Pero más allá de plasmar los cambios sociales acontecidos en el espacio con sus efectos residenciales, Hamnett, apoyado en los análisis previos de Glass, R. (1973), advierte de que si bien la expansión de las clases medias en Inner London ha conducido en general a una mayor mezcla social ésta es susceptible de desaparecer ya que, pese a la existencia de posibles trabas (aumento de la violencia, que Londres pierda el lugar como centro financiero europeo, escasez de centros educativos adaptados a las preferencias de la clase media, aumento de la inmigración en ciertas zonas, etc.), el proceso de gentrificación es susceptible de seguir avanzando y presionando más al alza el precio de la vivienda y generando así mayores niveles de segregación que recuerdan a los de un pasado:

*“It is suggested that current trends will continue and that over the next twenty years to thirty years the middle classes will continue to expand outwards across Inner London, arded by the great importance of proximity to work, the attractions os city-centre social life, and the difficulties of long distance commuting. Whereas nineteenth-century social commentators pointed to the problems of social mix associated with the continued out-migration of the middle classes, today the problem is reversed. The bond dealers, brokers, and creative directors are squeezing out the working class. This process is likely to be intensified as the number of households in London continues to increase and the competition for housing intensifies”* (Hamnett, 2003:184)

Por otro lado, en Madrid Leal, J. (2007, 2008) apuntaba también a una mayor mezcla social en el espacio que se encuentra directamente relacionada con el crecimiento de las clases medias. La expansión de las mismas ha provocado una transformación social de la periferia sureste pues, como fruto del proceso de profesionalización, ésta deja de ser un enclave exclusivo de la clase trabajadora y pasa a ser un lugar de mayor pluralidad social, ya que los descendientes de los obreros industriales, que han experimentado un gran proceso de movilidad social, prefieren vivir cerca de su familia por cuestiones tradicionales de solidaridad familiar relacionadas con la existencia de un débil estado de bienestar (escasa intervención pública). Es cierto que la localización residencial de estas nuevas generaciones se produce de forma anexa a los tradicionales barrios industriales de sus padres (mediante el desarrollo de nuevos

bloques de vivienda o los nuevos barrios circundantes de baja densidad) pero como destaca Leal *“esta tendencia contribuye a la formación de un mosaico con espacios de diferente composición social en la que habitan los trabajadores de la industria que se asentaban en la zona, algunos de ellos ya jubilados, cerca de sus hijos, que con una cierta frecuencia se posicionan en categorías medias e incluso elevadas. Estos nuevos asentamientos están juntos pero no revueltos con las viviendas sociales que se construyeron con anterioridad. En algunas ocasiones estos barrios pueden estar constituidos por viviendas unifamiliares adosadas y alcanzar grandes extensiones, como el caso del Sector Tres de Getafe, lugar preferido por los trabajadores del sur de Madrid o por sus hijos que lograban subir de categoría social y alcanzar rentas más elevadas”*(2007:160).

De este modo si en algún sentido se ha dado un aumento de la segregación este ha sido principalmente protagonizado por las categorías ocupacionales más altas pues la profesionalización de la sociedad madrileña ha tenido el efecto contrario en la evolución social de la periferia noroeste ya que lejos de aumentar su diversidad social ha provocado en estos espacios se incremente la segregación social desde arriba a través de la gran extensión de los asentamientos de las nuevas clases medias y altas, consolidándose así más el valor y el prestigio social del noroeste. Por tanto, al igual que sucede en el caso de París si bien existe un aumento de la desigualdad residencial en términos espaciales, ésta no adquiere una forma polarizada con un aumento simultáneo de la segregación de las categorías sociales altas y bajas, sino que son los grupos sociales más altos los que tienden a distanciarse del resto a través del crecimiento de su concentración en la periferia noroeste y progresivamente también en el centro de Madrid.

*“De cualquier manera, el crecimiento económico ha sido tan elevado en los últimos años que difícilmente puede hablarse de polaridad social en sentido estricto, porque las políticas sociales, el incremento de la tasa de ocupación de las mujeres y la propia disminución del empleo han impactado de forma positiva en los hogares con menores rentas. Pero eso no quita que los beneficios alcanzados por las empresas, el incremento desmesurado de los valores inmobiliarios y el aumento de los trabajadores altamente cualificados, suponga que ha habido un mayor distanciamiento social y económico que se expresa en el espacio por una mayor segregación de las clases altas, traducido también en una extensión mayor de los espacios metropolitanos habitados*

*por ellas, tanto en la periferia más alejada como en el propio centro a partir de procesos de ocupación de zonas menos valoradas socialmente. (Leal, J. y Domínguez, M. 2008:23)*

*“Los procesos segregativos en algunas ciudades de los países europeos muestran que la concentración de grupos sociales en el espacio viene impulsada sobre todo por los grupos de renta alta y por las clases superiores. En París o Madrid esto aparece claramente, de forma que el principal cambio en la distribución de los grupos sociales en el espacio urbano es la expansión de las áreas con un mayor valor social, en las que se concentran los individuos situados en los más alto de la escala social: empresarios, técnicos y profesionales. Esto aparece claramente en las zonas de la periferia.” (Leal, J. 2007:37).*

Por último, de acuerdo al objeto de esta investigación, resulta especialmente relevante la crítica que realizan estos autores hacia la subestimación del papel del estado de bienestar como institución reguladora básica de la organización social de la ciudad. De acuerdo a esta óptica, se considera que los discursos que abogan por una convergencia laboral y residencial ligada exclusivamente al factor económico pueden estar en lo cierto cuando se remiten a la experiencia norteamericana, en la que se basan fundamentalmente. Sin embargo, en Europa la persistencia generalizada de importantes estados de bienestar cuestionan los procesos polarizantes o proletarizadores a los que avoca inevitablemente la economía ya que funciona como mediador clave entre los procesos de reestructuración económica y sus consecuencias por ejemplo a través de la provisión de bienes de consumo colectivo como son la educación, la salud, los beneficios sociales, la intervención en el mercado laboral y por supuesto la vivienda. Esto sin duda ha servido para mitigar cuando no eliminar los procesos de desigualdad social y residencial que se podrían haber derivado de la reestructuración económica:

*“Although some changes are manifest, and although there are major differences between European states, the character of several European welfare states is very much shaped by considerable universal entitlements, compared to the most liberal welfare states Sassen refers to. In countries such as the Netherlands, Belgium, Germany and France, the welfare benefit system is extensive, the redistributing role of the state is important, and some of them have a large decommodified social housing sector, together with a well-defined allocation system.” (Musterd, S. y otros 1999: 6)*

*“My argument is that Sassen has neglected the crucial role of different welfare state Systems in the production on social polarization, and has erroneously generalised from the US experience to global cities in other societies where the form of the welfare state has produced a range of very different outcomes.”* (Hamnett, C. 1996: 1427).

## **6.2. La reivindicación de los sistemas de bienestar y vivienda como mecanismos clave del comportamiento residencial**

La presión que el proceso de globalización y reestructuración económica ejerce sobre la configuración del sistema urbano y más concretamente sobre el comportamiento residencial de los distintos grupos sociales resulta incuestionable (Wilson, J.; Castells, M.; Sassen, S.; Fainstein, S.; etc) de modo que *“we cannot understand the changing structure of the housing market and residencial social segregation independently of changes in the economic base of cities and their rol in the nacional and internacional economy, and the related changes in occupational structure, earnings and incomes”* (Hamnett, C. 2004: 63). Sin embargo, también es innegable que el enfoque economicista ha tendido a dominar desmesuradamente las investigaciones que, dentro del debate teórico sobre la convergencia y la divergencia, se proponían analizar las transformaciones socio-residenciales en las ciudades. Esta excesiva atención sobre los factores económicos globales y su impacto en la estructura urbana ha derivado en un enfoque bastante determinista que ha supuesto una inmediata reacción académica en favor de la necesidad de ampliar el marco interpretativo para lograr una mejor comprensión de los fenómenos urbanos. En este sentido la idea más desarrollada que contribuye a enriquecer el debate en los estudios comparativos ha sido la que se centra en el papel clave que ejercen también los sistemas de bienestar y vivienda a la hora de explicar los procesos de diferenciación socio-residencial. Esta perspectiva, en la que se basa este estudio, supone así una mayor apertura científica que lejos de ignorar los posibles efectos de la globalización económica, así como de otros factores menos recurrentes, pretende también poner el acento en otro de los mecanismos explicativos indispensables en los análisis urbanos:

*“Los regímenes de bienestar social y las estructuras económicas, así como otros factores, están interrelacionados. Por lo tanto, es difícil, y posiblemente también poco prudente, intentar aislar uno de estos factores. Hacer hincapié en los estados de*

*bienestar (y en las políticas de vivienda) es más una cuestión de énfasis que un intento de restringir el debate. Con este énfasis (se pretende) compensar lo que consideramos una atención excesiva a la polarización social y a la segregación que son consecuencia de los procesos de globalización y de reestructuración económica.” (Musterd, S. y Osterndorf, 1998: 1).*

Desde la lógica de una metodología comparativa y al igual que sucedía con las investigaciones estrictamente economicistas, la perspectiva que se enfoca en el estudio de los sistemas de bienestar y provisión residencial ofrece, tal y como se observa a continuación, un potente debate sobre la controvertida cuestión acerca de si es la convergencia o más bien la divergencia el patrón que gobierna el contexto urbano residencial.

### **6.2.1. La progresión hacia un sistema de vivienda liberal: el enfoque que justifica el discurso actual de la convergencia residencial**

De forma paradójica, aquellos que tienden a observar una progresiva similitud entre contextos residenciales siguen situando la transformación económica como el principal motor que guía a la sociedad y por tanto su sistema de bienestar minimizando así el rol que ejerce éste a la hora de explicar lo que acontece en el plano residencial. A través de su libro “The Government of Housing” (1967), David Donnison se configura según muchos (Schmidt, S.1989; Kemeny, J. y Lowe, S.1998; Boelhouwer. P. y Van der Heijden, H. 1993) como el autor pionero de esta corriente científica ya que pese a no hacer mención explícita a la misma describe cómo, con independencia de lo que acontece en la esfera política, institucional e ideológica, la supuesta y creciente correspondencia entre los cambios económicos y demográficos está detrás de la instauración de una convergencia en lo que son las políticas de vivienda entre países industrializados. Para él, la evolución de las políticas de vivienda obedece fundamentalmente a un proceso de desarrollo económico de modo que cuando éste es todavía escaso las políticas tienden a ser caóticas (“haphazard”), cuando se produce un mayor desarrollo éstas se convierten en residuales (“residual”) dando finalmente paso a unas de tipo más integral (“comprehensive”) cuando se alcanza el pleno desarrollo. Del carácter de este continuo se deduce que la época en la que se escribe su obra marca la visión de este autor en cuanto a cómo se produce esta convergencia concibiendo de forma desacertada la aplicación del paradigma económico keynesiano tras la II Guerra

Mundial como el estadio final de mayor desarrollo industrial y como la razón que conlleva a una mayor intervención y preocupación estatal por la vivienda.

Más tarde, ante la contracción en el gasto social y residencial, este enfoque será corregido por el propio autor junto con Ungerson, C. en “Housing Policy” (1982) dando lugar a un punto de vista más pesimista que coincide con la visión que más recientemente ha justificado la unilinealidad o convergencia. Según esta nueva concepción, la función del sistema de bienestar y las políticas de vivienda quedan supeditas a las necesidades requeridas por el sistema capitalista de forma que, en la etapa postfordista actual, la idea de alcanzar la máxima eficiencia económica conlleva necesariamente un retroceso del estado de bienestar que en términos residenciales se traduce en una residualización de la vivienda social. Ésta simplificación de la realidad aplicaría a todos los contextos urbanos capitalistas que tarde o temprano acaban presentando un sistema de vivienda liberal muy similar. Nace así la visión que mejor representa actualmente a las teorías sobre la convergencia residencial siendo su máximo referente la obra llevada a cabo por Michael Harloe (1985, 1995). Éste autor, inspirado en la teoría marxista, se propone estudiar la naturaleza de la vivienda social en las sociedades capitalistas partiendo del pensamiento desafiante de que la vivienda como mercancía es una premisa inherente al sistema capitalista. Por tanto, la intervención estatal con el objetivo de promover vivienda social para el conjunto de la población se entiende como una situación circunstancial, anormal y meramente transitoria que acontece exclusivamente como consecuencia de las situaciones de deterioro que provocan los desequilibrios económicos:

*“Housing will normally be provided in capitalist societies in commodified rather than decommodified forms and that it is only when adequate provision in commodified form is not possible (even with state support) and when this situation has some broader significance for the dominant social and economic order, that recourse is made to large-scale, partially decommodified, state-subsidized and politically controlled mass social rented housing”* (Harloe, M. 1995: 16)

Para demostrar la universalidad que plantea este postulado, Harloe ofrece una interesante aportación de base a los estudios comparativos de vivienda que ha servido para su posterior desarrollo, tanto con el objetivo de secundarla como con la intención de cuestionarla. Basándose en la experiencia vivida en cinco países europeos (Reino

Unido, Alemania, Francia, Países Bajos y Dinamarca) y en EE.UU., realiza un gran esfuerzo de síntesis consistente en analizar la relación entre el papel de la vivienda social y los cambios experimentados en las “estructuras sociales de acumulación” que caracterizan a las etapas históricas clave del capitalismo. Identifica un primer periodo marcado por la etapa capitalista liberal que se generó a raíz del proceso de industrialización y que duraría hasta 1930 y en donde el estado de bienestar y la presencia de vivienda social estaban escasamente desarrollados. Un segundo periodo, definido como capitalismo de bienestar o etapa fordista, que tiene lugar desde 1945 hasta mediados de los 70. Esta fase es conocida como la edad dorada de la vivienda social puesto que el estado realizó una intensa e incomparable promoción de la misma como forma de alojamiento para el conjunto de la población con el fin de fomentar el desarrollo socioeconómico y urbano tras el desastre que supuso la Segunda Guerra Mundial. Después de este periodo se da paso al post-industrialismo en donde la vivienda social vuelve a su estado residual natural en tanto que la provisión privada de la misma no se ve impedida por la coyuntura social, política o económica que reina desde los años 70.

Este recorrido histórico le lleva a distinguir dos tipos de provisión residencial, “mass” y residual” que transcurren en base a un proceso de mercantilización-desmercantilización- (re) mercantilización de la vivienda que, según él, atañe exclusivamente a los países europeos estudiados ya que “*the history of public housing in America has been that of a residualized form of provision for all but the earliest years of its existence.*” (Harloe, M. 1995: 17). La cuestión contradictoria radica entonces en cómo se puede establecer una generalización sobre el significado de la vivienda en el sistema capitalista cuando por otro lado se afirma que los hallazgos encontrados sólo aplican a los casos europeos estudiados. Esta incongruencia conduce a la deducción de que no todos los países se ajustan a la evolución histórica que él plantea, precisamente porque los contextos específicos que les caracterizan y a los que Harloe finalmente infravalora, han sido y son tan distintos que han acabado por desencadenar sistemas de vivienda que difícilmente se adaptan a un mismo patrón de comportamiento. No sólo es EE.UU. la excepción, otros países europeos se configuran según muchos autores (Barlow, J. y Duncan. S. 1994; Allen, J. 2006; Arbaci, S. 2006, etc.) como paradigmas que cuestionan el recorrido residencial y el significado de la vivienda que Harloe defiende. Barlow, J. y Duncan. S (1994: 31) subrayan por ejemplo

que países como Bélgica u Holanda expresan un recorrido histórico inverso de forma que desde los años 50 se trasladan desde un sistema de vivienda de tipo corporativista a uno más de tipo más social-democrático. Otros críticos van más allá y subrayan el carácter etnocentrista anglosajón que guía la teoría de Harloe: “*Nor, according to critics such as Kemeny (1995), does its emphasis on the emergence of a residual role for social housing, apply to most countries in continental Europe. It is possible, therefore, to argue that Harloe’s attempt to produce a general statement about the development of housing in capitalist countries turns out to apply only to the UK.*” (Malpass, P. 2008: 19).

Con todo, no se debe ignorar el gran sentido lógico que ofrece esta explicación universal motivo por el cual se ha convertido con facilidad en el buque insignia de numerosos autores que, o bien a través de estudios comparativos o bien directamente mediante el análisis de un caso concreto, han corroborado y reforzado la idea de un creciente proceso de mercantilización de la vivienda acorde a la competitividad económica que exige la globalización. En concreto son destacables los trabajos realizados por Martens, M. y Ball, M. estrechos colaboradores de Harloe que junto a él contribuyeron tempranamente (1988) al desarrollo de esta corriente pesimista que invade hoy los estudios que sustentan la convergencia<sup>7</sup>. Enfrascados en resaltar las similitudes a las que conlleva la instauración de un sistema capitalista estos autores vuelven a dar por sentado el dominio que acaba ejerciendo el mercado sobre la provisión de bienestar y la vivienda sin cuestionarse en ningún momento que la relación entre ambos pueda basarse más bien en una compleja negociación en la que interfieren de forma clave los factores ideológicos, políticos, sociales e históricos de cada contexto urbano. De esta forma asumen cómo, frente a la conciencia social que se tenía con respecto a la vivienda a principios de la segunda mitad del siglo XX, en los años 90, los procesos de privatización y desregulación del mercado de la vivienda marcan las preferencias de los gobiernos europeos hacia una liberalización de la vivienda y una intervención de carácter asistencial:

*“Now, housing is primarily regarded as an economic asset. The belief in the efficacy of the market, with a subsidiary role for the state, has become part of the*

---

<sup>7</sup> Tal y como subraya Kleiman, M. (2002: 343) “*Old convergence theory was born of optimism: welfare states were inevitable, given industrialism and modernisation. Gradually, all nations would develop welfare states, which would over time become similar. New convergence, by contrast, is born of pessimism-the belief that everywhere the welfare state is being reduced or “retrenched” in the face of the growing power markets, the desire politicians to reduce state expenditures and public borrowing, and the unwillingness of citizens to pay for welfare expenditures either through taxes or contributions.*”

*mainstream of political and policy thinking. This does not imply a return to the situation to major state intervention. This is not just because mass homeownership has supplanted mass private renting, with homeowners a more politically effective force than private landlords. More importantly, housing market outcomes are the result of continuously evolving processes which throw up new issues and problems”.* (Ball, M. y Harloe, M. 1998: 60)

Reducen al mínimo el análisis de la dimensión del bienestar social en relación a la vivienda sin entrar a valorar que, a pesar de que en los últimos años, la importancia de un sector desmercantilizado de vivienda haya podido mermarse, todavía persisten disparidades notables entre los distintos países que componen Europa que apuntan hacia sistemas de provisión muy diferenciados de los que cabe esperar consecuencias muy distintas en términos de comportamiento y desigualdad residencial. La desregulación financiera de los 80 es para ellos un instrumento fundamental y determinante que constata la creciente y generalizada dependencia de los sistemas de vivienda con respecto de los ciclos macroeconómicos. Sin embargo, la fuerza de este instrumento que avoca casi inevitablemente a la convergencia residencial se vería truncada si se entrara a evaluar la intermediación de los distintos sistemas de tenencia y su promoción o la aplicación de políticas diferenciadas en términos de ayudas, incentivos a la propiedad e incluso formas de financiación, aspecto que es subrayado por Whitehead, C. (1998) cuando se pregunta sobre si se tiende hacia una convergencia de los sistemas financieros de vivienda dentro de la Unión Europea. Esta autora sostiene que pese a que las presiones desregularizadoras hayan afectado los mercados financieros de vivienda su impacto es susceptible de ser muy diferenciado pues *“There are, however, very different pressures in the different countries, arising in particular from the nature of government involvement: are specific subsidies still being provided? Is the government prepared to guarantee loans? Are tax benefits available for particular types of housing? Where the answers to these questions vary not only will instruments and institutions differ but also will costs, prices and access.”*(Whitehead, C. 1998:28)

Harloe y sus colaboradores no profundizan sobre los efectos residenciales que se derivan de la supuesta instauración generalizada de un modelo liberal de vivienda pero advierten de cómo de ahí se deriva un incremento en los costes y dificultades de acceso a la vivienda (en su mayoría en propiedad) y un aumento de la desigualdad residencial puesto que la mercantilización de la misma traslada las crecientes desigualdades

económicas entre los grupos sociales al ámbito residencial manifestándose a través de cuestiones relativas a la calidad de las viviendas o el aumento del sinhogarismo (Ball, M.; Harloe, M; Martens, M. ;1998: 64).

En una misma línea se sitúan los planteamientos de Boelhouwer, P. y Van der Heiden, H. (1994) cuando en base a un estudio comparativo que incluye a 7 países europeos (Bélgica, Dinamarca, Francia, Alemania, Inglaterra, Suecia y Holanda) analizan la evolución que ha tomado la vivienda social hasta los años 90, época en la que inciden especialmente. De forma similar a Harloe, cuando calificaba de época dorada para la vivienda social la que aconteció tras la Segunda Guerra Mundial, estos autores hablan del gran apogeo que vivió esta forma contractual en el oeste de Europa hasta los años 70, cuando se produce un giro generalizado hacia la propiedad y la privatización de la vivienda social en alquiler que tiene que ver con procesos económicos e ideológicos que abogan por una desregularización, descentralización y subvenciones limitadas a grupos sociales en situación de exclusión. La materialización de estos principios supone una reducción en los presupuestos destinados a la vivienda social tanto en lo que respecta a su producción como a su renovación que pasa a depender de una financiación privada cuyo resultado es el de una reducción en la producción y un encarecimiento de la vivienda social (Boelhouwer, P. y Van der Heiden, H. 1994: 332). Este cambio unilineal de dirección se intenta poner de manifiesto a través de una caracterización de lo que era y de lo que ha pasado a ser la vivienda social en los países analizados, atendiendo para ello a las variaciones que se producen con respecto de su peso, su gestión, su financiación y su órgano regulador. Las conclusiones que se extraen son muy esclarecedoras ya que a los ojos de esta investigación se manifiesta, contrariamente a lo que pretenden los autores, no sólo cómo los países estudiados parten de situaciones muy diversas sino también cómo sus procesos de cambio múltiples complican su integración bajo un mismo modelo. Se destaca por ejemplo cómo los procesos de venta de vivienda social, como consecuencia de los intentos generalizados de liberalización, han triunfado sólo en aquellos países en donde dicho sector estaba en manos de las autoridades públicas, como es el caso de Inglaterra ya que, cuando la propiedad de la vivienda social se encontraba en las organizaciones privadas sin ánimo de lucro los supuestos intentos de privatización por parte del gobierno se han visto frenados, como es el caso de Suecia o Dinamarca.

Pese a contradecir la tesis mantenida por estos autores en favor de la convergencia, estos resultados son resaltados para reconocer que se dan divergencias muy significativas que responden a la excepcionalidad residencial de cada país. De hecho, son ellos mismos los que establecen distintas agrupaciones de países en función de los indicadores que analizan; por ejemplo, cuando se fijan en la proporción de vivienda social establecen tres grupos, el primero formado únicamente por Bélgica por el escaso peso que tiene el alquiler social, el segundo compuesto por Dinamarca Francia y Alemania como consecuencia del mayor peso que adquiere el alquiler social junto con el alquiler privado y el tercero formado por Inglaterra, Francia y Alemania en donde el sector social del alquiler ha sido muy fuerte. Por tanto, en este sentido su posicionamiento se presiente más moderado que el adoptado por Harloe o Martens, sin embargo ello no implica que finalmente de forma implícita acaben minusvalorando dichas variaciones al concebirse como parte de una misma lógica de liberalización residencial creciente:

*“Great differences occur among these seven countries in the functioning and the position of their social rented sector. The specific position of this sector in each country is largely determined by the unique characteristics of that housing system as well as by the function of the social rented sector within the system. A process unique to each country shaped the structure of its housing market. Their institutions have evolved in the course of time. And the actions of their governments are strongly tinged by ideology and steeped in tradition. In sum, the structures, institutions, and government policies of the seven countries are highly divergent. These differences partly determine the ways in which governments can proceed towards the privatization of the social stock in their country.”* (Boelhouwer, P. y Van Der Heiden, H. 1994:340)

La valoración que ellos realizan en relación a las consecuencias que se derivan de la progresiva liberalización residencial de cara al comportamiento residencial se dirige, de nuevo al igual que Harloe, a subrayar el incremento que se produce de los problemas en la accesibilidad a la vivienda sobre todo en los sectores más desfavorecidos de la población pues al no poder acceder a una vivienda social residualizada muchos se ven destinados a residir en un deteriorado sector privado del alquiler mientras que otros conforman el aumento que se produce en el sinhogarismo. El resto de los hogares también se ve perjudicado por la implantación de un sistema de vivienda que promueve la propiedad ya que muchos hogares acceden a ella asumiendo

los altos riesgos que implica para sus créditos hipotecarios la volatilidad del mercado inmobiliario. Los autores no revelan ninguna información que corrobore esta serie de afirmaciones pero cabe pensar que si la divergencia continúa estando vigente en los sistemas de provisión de los distintos países de Europa sus efectos en el comportamiento residencial se presumen de igual modo complejos y heterogéneos.

De forma más reciente y como parte de un monográfico especial de Urban Studies que abordaba la situación del sector social de alquiler en Europa, Priemus, H. y Dieleman, F. (2002) se pronunciaban para seguir reforzando los argumentos desarrollados por Boelhouwer, P. y Van der Heiden, H. puesto que, del mismo modo que ellos, reconocen de partida las claras divergencias que separan de raíz los sistemas de vivienda en la Unión Europea. De hecho, utilizan como referencia los distintos sistemas de tenencia así como las variaciones en el porcentaje de hogares con préstamos hipotecarios para constatar empíricamente como por ejemplo los países del sur de Europa junto con Alemania y Austria presentan bajos niveles de hogares hipotecados frente a Dinamarca, Holanda o Reino Unido (2002: 191). Sin embargo, esta diversidad de contextos parece desvanecerse cuando la visión sobre el conjunto se dirige al análisis de las tendencias residenciales puesto que, a pesar de que en este sentido los datos aportados brillan por su ausencia, la mención de la aplicación de ciertas políticas de vivienda como el “right to buy” en el Reino Unido o la supresión de las ayudas a la construcción de vivienda social en Alemania parece ser suficiente para ratificar el avance generalizado hacia la residualización de la vivienda social en beneficio de la propiedad. Tan sólo Francia y Suecia parecen salvarse por lo que sus experiencias se perfilan más como excepciones que confirman la regla:

*When we hear politicians talking about housing, it is all about owneroccupation. And anywhere we look at the dynamics of the housing market, we see the share of owner-occupation on the rise. Everywhere, the (social) rented sector is on the defensive. There are, of course, considerable differences among the countries of the European Union, as van der Heijden (in this issue) and Turner and Whitehead (also in this issue) illustrate. In Great Britain, Germany and the Netherlands, especially, but also in Denmark (Kristensen, in this issue), the relative and in some cases also the absolute volume of the social rented sector is in decline. In France and Sweden, on the other hand, the sector is showing signs of stabilisation or even of slight expansion. (Priemus, H. y Dieleman, F.2002:191)*

Por tanto, aún cuando estos autores pudieran estar en lo cierto, la escasa constatación de este fenómeno de carácter global a través de una mayor profundización en cada contexto particular deja sin clarificar la dirección que adoptan los sistemas de vivienda en Europa (unidireccional o multidireccional) pudiendo derivar en juicios imprecisos ya que, como sostiene Kemeny *“The search for universal laws that determine the underlying structure of the housing systems of widely differing countries has a successful place in comparative analysis. The problem with this kind of global generalization is that it forces the researcher to disattend to often major differences between countries and dismiss them as mere “variations” or “exceptions” that prove the rule. All countries are forced to the same mould”* (1998: 6).

Cuando se refieren al impacto de este nuevo panorama sobre las condiciones residenciales de los hogares se centran en señalar cómo ha variado el acceso a la vivienda dejando entrever que, a pesar de que éste pueda depender de cuestiones intrínsecas a cada país como son el stock de vivienda disponible, la reducción de las subvenciones a la vivienda social en beneficio de la compra ha traído consigo un encarecimiento de la vivienda que hace aumentar considerablemente los problemas de acceso a la misma afectando sobre todo a los nuevos hogares y a los hogares con menos recursos económicos. Al mismo tiempo, señalan como otra de las consecuencias que se derivan de la desinversión en la vivienda social es la creciente concentración de los sectores más desfavorecidos en esta forma contractual pudiendo derivar en su consecuente estigmatización y procesos de segregación espacial puesto que los hogares de mayores recursos que solían residir en ella abandonan en tanto que el acceso a la propiedad se convierte en más rentable (2002:195).

Más tarde, los procesos de democratización e industrialización de los países del este han servido para reafirmar la idea de una convergencia entre países pues se tiende a asumir que el fin del comunismo implica necesariamente una fase de transición hacia un modelo de libre mercado en donde la provisión de vivienda social se convierte en residual a través de privatizaciones y recortes en subvenciones. En este sentido se preconiza que el camino que siguen los países del este reproduce en buena medida el acontecido en el Reino Unido, implantándose así de nuevo la visión etnocéntrica anglosajona. De este modo la pretensión de autores como Clapham, D. (1995); Turner, B.; Hegedüs, J. y Tosics, I. (1992); Hegedüs, J. y Tosics, I. (1996) por definir un

modelo residencial propio de los países del este se ve contrarestando por la evolución y el contenido que según ellos adoptan las políticas de vivienda en los países del este en los últimos tiempos. Desde su punto de vista los pasados históricos que diferenciaban a estos países quedaron unidos a través del comunismo y más recientemente por el liberalismo económico que invade la vivienda de forma que *“as a result, the real estate market appeared, former huge constructions companies were split and privatized, the sale of construction materials was liberalized, restriction on owning a property were eliminated and significant portion of state owned housing was privatized”* (Tosics, I. y Hegedüs, J. 2003: 21). Lowe, S. y Tsencova, S. (2003) ponen en cuestión sin embargo esta visión, ya que consideran que establece una generalización a partir de la experiencia húngara y que de hecho la instauración de un libre mercado de la vivienda era ya una realidad en muchos de estos países.

En la misma línea Kemeny critica la simple y automática asunción de que el pasado común durante la época comunista implica también un presente compartido y es que incluso si el proceso de privatización residencial fuera cierto su materialización puede ser muy desigual en cada país y encerrar diversas explicaciones: *“in some cases it is a response to the powerfully resurgent (pre-communist) nationalist movements, in other cases it is concerned to restitution laws, in other to the inability of local governments to fund management and maintenance and so on”* (Kemeny, J. 1996:12)

### **6.2.3. La necesidad de profundizar en la configuración de cada sistema de vivienda: el reclamo desde la perspectiva de la divergencia residencial**

Dentro de los estudios comparativos y como reacción a los principios universalistas que proclaman la inevitable liberalización de la vivienda en las sociedades capitalistas las teorías de rango medio o teorías de la divergencia suponen una reivindicación de la necesidad de una mayor profundización analítica en los estudios comparativos de vivienda puesto que no todas las realidades urbanas, ya sean nacionales, regionales o locales, han sido construidas bajo los mismos principios ideológicos, políticos y sociales y en consecuencia la probabilidad de encontrar contextos disímiles es muy factible, a pesar de los procesos de globalización económica. De hecho, son precisamente los diversos procesos de desarrollo económico y social proyectados a través de los distintos sistemas de bienestar los que actúan como catalizador de lo que acontece en la esfera económica global generando así procesos residenciales diferenciados en cada contexto urbano (Arbaci, S. 2007: 407).

El principal pilar teórico sobre el que los análisis de vivienda se apoyan para sostener la relevancia que juegan los distintos sistemas de bienestar y vivienda en los procesos de diferenciación residencial se halla en la investigación desarrollada por Esping Andersen (1990) en “The Three Worlds of Welfare Capitalism”. El gran interés suscitado por este revolucionario estudio comparativo, convertido en todo un referente para los que claman en favor de la importancia de la diversidad de contextos y tendencias residenciales, radica en la construcción y definición de los distintos regímenes de bienestar que teóricamente coexisten en las sociedades postindustriales. No obstante, dicho interés no implica una aceptación de las teorías dibujadas por Esping Andersen, ya que su visión sobre el bienestar resulta profundamente rebatible.

Dentro del proceso de identificación de los distintos regímenes de bienestar, el autor comienza por guiar su investigación a través de un recorrido histórico que pretende descubrir las bases sobre las que se fundan los estados de bienestar. A través de un análisis sobre las coaliciones políticas de clases, en donde se valora la naturaleza de la movilización de la clase obrera, las estructuras de acción de la clase política y el apoyo histórico hacia el desarrollo de un estado de bienestar, rescata los tres principios subyacentes al estado de bienestar, cuya interpretación sin embargo acaba limitándose exclusivamente a los programas sociales referidos a las pensiones y las prestaciones por desempleo y enfermedad:

- El primer principio se refiere al concepto de desmercantilización, que utiliza para medir hasta que punto el bienestar del individuo depende del mercado en relación a las pensiones, el desempleo o la enfermedad.
- El segundo principio atañe al término de estratificación social, que le sirve para medir el rol del estado a la hora de reproducir o por el contrario romper las divisiones sociales.
- El tercer principio representa la relación entre lo público y lo privado midiendo el peso que ejerce el mercado y el estado en el diseño de los programas de bienestar en concreto en las pensiones en tanto que éstas son consideradas el elemento de gasto más importante del estado.

De esta forma, el rol determinante que confiere el autor hacia este tipo de programas sociales concernientes al mercado laboral implica así una infravaloración

tanto de las prestaciones no monetarias como del papel clave que juegan otras esferas a la hora de definir los principios del estado de bienestar por ejemplo la educación, la salud o la propia vivienda que pasa totalmente desapercibida en su estudio. Su visión sobre el bienestar parte en consecuencia de una concepción muy cerrada de modo que las generalizaciones que establece a posteriori sobre las tipologías de bienestar y la posición que adoptan en ellas los distintos países resultan incompletas, estáticas y por ello también cuestionables.

En función carácter adoptado por cada una de las tres dimensiones (desmercantilización, estratificación social y relación entre estado y mercado) define concretamente tres tipos de regímenes de bienestar: el liberal, el conservador y el social-democrático (Esping Andersen, 1990:26-27). En el régimen liberal, en donde la preeminencia del mercado es fundamental para mantener el espíritu competitivo, las subvenciones estatales se limitan únicamente a cubrir las necesidades de los más desfavorecidos por el sistema (means-tested benefits) que además resultan estigmatizados por su propia situación de desventaja. En el régimen que él define como conservador o corporativista la intervención del estado en términos de subvenciones o ayudas se mide en base a la renta pero es la familia, impulsada por el gran poder que adquiere la iglesia en estas sociedades, la principal institución encargada de prestar servicios y canalizar las ayudas del estado. Los mecanismos redistributivos acaban siendo escasos ya que se busca preservar las diferencias de status social. El régimen social-demócrata se define por una gran intervención estatal que, a través de una provisión generosa de servicios, busca garantizar la independencia del individuo y la igualdad. El objetivo es generar pleno empleo mediante un sistema de seguridad social redistributivo.

Tras definir los regímenes de bienestar y profundizar sobre los principios y rasgos que los caracterizan selecciona una serie de indicadores relacionados con los programas de subvenciones (pensiones, desempleo, enfermedad, etc) que aplica a la experiencia de 18 países pertenecientes a la OCDE con el objetivo de ubicarles dentro de la clasificación compuesta por las tres tipologías de bienestar.

**Tabla 4. Tipologías de regímenes de bienestar en “The Three Worlds of Welfare Capitalism”**

<b>Regime type</b>	<b>Liberal</b>	<b>Conservative</b>	<b>Social democratic</b>
Level of decommodification	Low	Medium	High
Stratification principle	Liberal	Conservative	Socialist
Program design principle	Residualist	Corporatist	Universalistic
Core countries	Australia Canada United States	France Germany Italy	Norway Sweden

Fuente: Allen, J. (2006)

El problema fundamental que se deriva de su análisis empírico es una vez más la base incompleta sobre la que se sustenta ya que su definición de estado de bienestar no sólo se restringe a lo que acontece en determinadas esferas de la política social sino que también es construida en función de la experiencia vivida por unos países concretos, por lo que la ubicación de otros en sus tipologías de regímenes de bienestar resulta finalmente imprecisa cuando no imposible. El no contemplar por ejemplo el recorrido histórico de los países del sur de Europa, por considerar sus formas de bienestar rudimentarias o primitivas (tal y como concibe Leibfried, S. 1992), no sólo le lleva a situar a Italia (el único país del sur de Europa al que hace referencia) en una posición ambigua sino que le conduce a obviar la posible existencia de otro tipo de modelos de bienestar en donde además del estado y el mercado existen otras instituciones como la familia claves en su provisión, tal y como defienden muchos autores (Allen, J. 2006; Leal, J. 2004, 2005; Castles, F. y Ferrera, M. 1996, etc.). En este sentido hubiera sido por tanto más constructivo y minucioso profundizar en la comprensión de unos contextos nacionales determinados e ir definiendo sus modelos de bienestar correspondientes (método inductivo) en lugar de preconcebir éstos e intentar posteriormente ubicar a los distintos países (método deductivo). Por otro lado, el esquema interpretativo que adopta es susceptible de ser tachado de estático en tanto que se refiere a un modelo concreto en el tiempo incapaz de concebir por tanto las posibles variaciones políticas, económicas y sociales que pueden conllevar cambios en las clasificaciones sobre los regímenes de bienestar que realiza (Navarro, V. 2001). Hoekstra, J. (2010) así lo constata cuando aplica el modelo teórico de Esping Andersen a las políticas de vivienda de los Países Bajos. Tras conectar los tres conceptos que articulan el modelo de bienestar al campo de la vivienda<sup>8</sup> y analizar la evolución

<sup>8</sup> El concepto de desmercantilización se encontraría referido al grado de intervención estatal en términos de subvenciones y regulación de los precios de vivienda. El concepto de estratificación se relaciona con las formas en las que se asigna y provee la vivienda. Por último, el tipo de nexo entre el mercado, el estado y

residencial de este país concluye cómo si bien en los años 80 los Países Bajos representaban el modelo híbrido entre el régimen social-democrático y corporativista señalado por Esping Andersen, en los años 90, se produce un viraje hacia un régimen mucho más corporativista y como fruto de la instauración de un modo de gobernanza mucho más indirecto.

Las debilidades del planteamiento científico de Esping Andersen han seguido subrayándose a lo largo del tiempo y desde distintos ámbitos. Desde la perspectiva de género se le ha criticado por su infravaloración hacia el rol que ejerce la mujer dentro de la familia en la provisión de bienestar (Arriba, A. 2009: 48-49) motivo por el cuál se desacredita la definición que realiza sobre el principio de desmercantilización (también conocido en inglés como “decommodification”).

Sin embargo, la gran crítica que ha recibido su obra no deja de ser en buena medida fruto del trabajo pionero que supuso su investigación dentro los estudios comparativos de bienestar puesto que, a pesar de los inconvenientes teóricos y metodológicos que plantea, el potente instrumento analítico que se deriva de la controvertida clasificación de los regímenes de bienestar ha resultado incuestionable de cara al desarrollo de numerosos estudios constatándose así su valía. En particular ha sido de gran inspiración en el campo de la vivienda hasta tal punto de que el hecho de que ésta no constituyera una variable central para Esping Andersen ha servido como estímulo para despertar un mayor interés científico por conocer la relación existente entre el bienestar y la vivienda. En este sentido, Jim Kemeny es el autor que mejor representa la reacción crítica a la indiferencia científica hacia la vivienda como dimensión del bienestar. Su obra es de hecho considerada la más influyente dentro de los estudios comparativos de vivienda ya que no sólo dota a la misma de sentido y significado dentro de la estructura social sino que además aporta un marco interpretativo clave para comprender las distintas formas en las que se configura y las implicaciones residenciales y sociales que se derivan de ello. A través de “Housing and Social Theory” (1992), Kemeny sienta las bases teóricas que le conducen, como ya se vio anteriormente, a la formulación de una sociología de la residencia. En este proceso de investigación pone en evidencia cómo la deficiencia conceptual y epistemológica que afecta a los estudios de vivienda se encuentra en la raíz de aislamiento y el desinterés

---

también la familia (institución no contemplada por Esping Andersen) se traslada al ámbito de la producción de vivienda nueva.

que rodea a esta disciplina, reivindicando por ello la necesidad de una mayor profundización teórica que demuestre su trascendencia social:

*“Paradoxically the neglect of housing by comparative welfare researchers – and indeed by welfare research in general – indicates the importance of housing to welfare rather than its insignificance. Its lack of conceptualisation by housing researchers has deterred social welfare researchers from addressing housing centrally. And when housing welfare has been centrally addressed by researchers versed in both housing and general welfare (Donnison and Ungerson, 1982), it has been treated as an autonomous welfare area with its relationship to welfare in general remaining unproblematised.”* Kemeny. J. (2001:56).

De acuerdo a Kemeny, esta trascendencia social de la vivienda pasa necesariamente por su integración dentro del sistema de bienestar así como por su consideración como variable central de cara al desarrollo que se produce en otras esferas de la sociedad como la salud, el empleo o la educación, distanciándose así por tanto de las visiones que restan importancia o directamente anulan el peso de lo residencial en el bienestar social, como ocurría con Esping Andersen (1990) o Wilensky, H.L.(1975):

*“Housing has been one of the four major pillars of the welfare state. It has always been recognised as comprising a key aspect of everyday life, closely associated with security and with health and well-being.”* Kemeny, J (2001:53)

En este sentido, no es que Kemeny piense que la vivienda ha ocupado u ocupa un papel equivalente al de la sanidad o el empleo dentro de las estructuras del estado de bienestar puesto que reconoce que su impacto dentro de las mismas ha sido disonante y peculiar por ser más exiguo e intermitente en el tiempo. Más concretamente la naturaleza sobre la que se funda y se gestiona la vivienda se diferencia de la de los otros tres pilares del bienestar (seguridad social, salud y educación) puesto que:

- se caracteriza por grandes inversiones de capital, financiado tanto directamente a través de impuestos como indirectamente por medio de préstamos a intereses muy bajos.

- se considera una forma de provisión universal sólo puntualmente ya que en la mayor parte de las ocasiones se dirige exclusivamente a cubrir las necesidades residenciales de los más desfavorecidos.
- su provisión se realiza tanto de forma pública como privada ocupando así una posición ambigua que sólo recuerda a que se produce también en lo referente al transporte.

El rol que asume la vivienda dentro del estado de bienestar ha sido históricamente analizado por numerosos autores que, de un modo u otro, también han subrayado la excepcionalidad de la misma en relación al resto de los pilares del estado del bienestar. Tal y como sintetiza Malpass, P. (2004: 211) *“A range of more or less vivid metaphors have been put forward by writers attempting to capture the specificity of housing. Thus, Townsend (1976: 87) referred to the way that housing ‘hovers awkwardly on the threshold of the status of a social service’, while Cole and Furbey (1994) called it ‘a stillborn social service lodged within a capitalist dynamic of property relations’. Torgersen (1987: 116) pictured housing as the ‘wobbly pillar under the welfare state’, while in a different plane Harloe (1995: 2) argued that housing has ‘retained an ambiguous and shifting status on the margins of the welfare state’”*. Distintas son al respecto las visiones que se esfuerzan en explicar los motivos de tal peculiaridad. La inclinación cultural hacia la propiedad (Kemeny, J. 1995, 2005; Lowe, S. 2004) o la tesis de la modernización (Malpass, P. y Murie, A. 1987; Murie, A. 2009) son algunos de los potentes argumentos que ofrecen respuestas, a menudo basadas en una generalización empírica a partir del modelo inglés.

No obstante, más allá de las controvertidas visiones acerca del porqué la vivienda ocupa un lugar peculiar dentro del estado del bienestar, Kemeny ante todo trata de destacar la trascendencia de su propia singularidad ya que es ésta la que convierte a la vivienda en una variable única e indispensable a la hora de establecer tipologías sobre los sistemas de bienestar: *“Yet the very fact that housing is such an unstable and varying key element in welfare states is what makes housing particularly interesting for welfare researchers to study. Given that social security, education and health are universally provided in many countries but that housing is not so provided in any, it may well be that housing is the key to understanding why welfare states differ from one another so much. Housing then becomes the joker in an otherwise predictable pack:*

*change housing in important respects and the consequences of that change are likely to reverberate through the whole welfare system.” (Kemeny, J. 2001: 57)*

La cuestión clave entonces pasa por preguntarse cómo es posible que la vivienda constituya una dimensión clave del bienestar cuando por otro lado se reconoce su fragilidad en relación al resto de los pilares del bienestar. La respuesta radica en que al analizar los mecanismos de provisión residencial, Kemeny incorpora tanto la importancia que juega el estado como el mercado y otras instituciones, ofreciendo así un marco interpretativo sobre el bienestar más amplio e integrado que el de Harloe, que sólo valoraba los servicios de bienestar provenientes del estado o el de Esping Andersen que no contemplaba la posibilidad de una prestación de servicios que fuera más allá de los límites marcados por la interacción entre el estado y el mercado: *“Welfare is no longer conceived narrowly in terms of statutory provision but is defined as a service which can be provided by many institutions, including for profit organisation and, crucially the family”* (Kemeny, J. 1992: 65).

El modo en el que interfieren los distintos agentes implicados en la provisión de vivienda así como las funciones adoptadas por cada uno de ellos le permite descubrir las formas en las que se organiza la vivienda e identificar en base a ellas la consolidación de distintos sistemas de vivienda, los cuales desarrollará y definirá más en profundidad a través de la que es su obra más célebre *“From Public Housing to the Social Market”* (1995). Basándose en la relevancia que juega el régimen de tenencia de cara al bienestar social de los hogares Kemeny se limita casi exclusivamente al análisis de las formas contractuales que se adoptan en las sociedades industrializadas definiendo a partir ellas la existencia de dos sistemas de vivienda distintos. Por un lado, diferencia los sistemas de alquiler dual (Dualist Rental System) en donde la provisión de vivienda social viene exclusivamente de la mano del estado y se restringe a los sectores de población más desfavorecidos, protegiéndose así de la competencia al mercado privado en donde el sector del alquiler resulta costoso, minoritario y poco atractivo frente a la propiedad que sí que obtiene un gran apoyo desde las políticas de vivienda y termina siendo en consecuencia el régimen de tenencia predominante entre los hogares. Los países angloparlantes (Gran Bretaña, Irlanda, EE.UU. y Australia), mediterráneos y algunos escandinavos (Noruega, Finlandia e Islandia) se integrarían según él dentro de este modelo. Por otro lado, distingue los sistemas de alquiler unitario (Unitary Rental System/market) en donde la política de vivienda se enfoca en garantizar la

competitividad entre el sector social y privado del alquiler provocando que la propiedad adquiriera un rol secundario puesto que la efectividad y predominancia del mercado del alquiler es capaz de ofrecer alternativas más sugerentes. Una vez lograda la competitividad entre el sector de alquiler social y privado la intervención pública dejaría de ser necesaria consolidándose así lo que Kemeny denomina “mercado de alquiler integrado” (Integrated Rental Market). Identifica varios países dentro de este modelo pero los divide en función del nivel de desarrollo que presente su sector social de alquiler: los Países Bajos presentarían el mayor nivel de vivienda social, mientras que en países como Suecia o Dinamarca habría un equilibrio y en Alemania y Suiza predominaría el alquiler privado.

En su objetivo de dotar a la vivienda de un papel central en el bienestar Kemeny va más allá de la clasificación de los sistemas de tenencia demostrando la correlación entre éstos y unos modelos de bienestar que se corresponden en gran medida con los establecidos por Esping Andersen. De hecho es éste el autor en el que se apoya para la elaboración de sus propias tipologías subrayando que en su caso éstas se reducen a dos en tanto que el modelo corporativista de Esping Andersen abarcaría según Kemeny (1995:62) tanto al régimen social-democrático como al régimen conservador por presentar ambos un sistema de tenencia unitario que en el primer caso resulta estar más orientado hacia el alquiler social (labour-led) y en el segundo más hacia el alquiler privado (capital-led). En conclusión, se estaría ante dos sistemas de tenencia que indican la existencia de dos modelos de bienestar que se corresponden con dos ideologías distintas: una regida por el principio del colectivismo y el compromiso con el bienestar social y otra fundada en el principio privatizador que dota al estado de bienestar de una función residual y asistencial.

El problema al esquema teórico de Kemeny es que, aunque de partida presente un carácter abierto y sostenga que las distintas interacciones entre las instituciones encargadas de la provisión de vivienda acaban generando sistemas de vivienda diferenciados, su planteamiento final sobre los sistemas de tenencia y de bienestar resultantes acaba limitándose a las formas de organización residencial de los países que analiza, en su mayoría angloparlantes y escandinavos. Esta simplificación provoca que cuando se intenta aplicar su teoría a otros contextos residenciales su encaje resulte problemático tal y como constata Leal. J. (2005:75) cuando afirma que pese a que el modelo español pueda lograr ser integrado dentro de los sistemas de tenencia dual, la

preponderancia de la propiedad dentro del propio mercado de vivienda social (Viviendas de Protección Oficial) implica un desajuste con respecto a las tipologías diseñadas por Kemeny en tanto que en ellas se contempla al alquiler como única forma contractual posible dentro del sector de vivienda desmercantilizado. Esta variante del caso español no sólo incorpora nuevas dimensiones indispensables en la elaboración y explicación de las tipologías de sistemas de vivienda sino que además supone un aspecto clave para la comprensión del comportamiento residencial en tanto que implica que los procesos de diferenciación social en la tenencia van a presentar en buena medida manifestaciones distintas de aquellas que tienen lugar en los países del norte de Europa. La contribución de Kemeny en relación a los procesos de diferenciación residencial que se derivan de los sistemas de tenencia que define es más limitada, si bien subraya que en los sistemas duales los grupos más desfavorecidos se concentran en el alquiler mientras que la propiedad se compone por una gran mezcla social que va desde los grupos más privilegiados a los de rentas medias y bajas reflejándose la desigualdad entre ambos a través de variables distintas a la de la tenencia: *“The exclusion of important groups from acces to owner occupation in homeownership societies comprises a major source of inequality. Dualist systems provide for no viable alternative to owner occupation for most households. Households with children-and particularly single parent-households-are particularly vulnerable. Unable to afford to buy, they will be forced to “choose” between private profit renting with its insecurity of tenure and high rent on the one hand and a stigmatised and hard to access public rental sector.”* (Kemeny, J. 1995: 70-71). El los sistemas unitarios la igualdad quedaría en cambio más asegurada en base al equilibrio que se produce entre el alquiler privado y el social, formas contractuales mayoritarias y en competencia entre sí que convierten por otro lado a la propiedad en más asequible.

Aunque de forma menos sistemática que Kemeny y a través de la colaboración de varios expertos en vivienda (Boelhouwer, P.; Toman, H.; Padovani, L.; Turner, B.; Hegedüs, J. etc), Paul Balchin (1996) ofrece también un completo panorama sobre el posicionamiento que adoptan los países de Europa dentro de los diferentes sistemas de tenencia agrupando aquellos en los que predomina la propiedad por un lado, a los que se rigen más por un alquiler social por otro y por último a los que se inclinan más por el alquiler privado como forma de tenencia fundamental. En la base de la elección

residencial que acaba determinando el predominio de unas formas de tenencia con respecto a otras se encuentran las políticas de vivienda de modo que:

- Los incentivos a la propiedad mediante políticas de discriminación positiva (desgravación fiscal o ayudas a la construcción para comprar) que residualizan al sector del alquiler comprimen la elección residencial que se acaba limitando casi exclusivamente a la compra de vivienda. Inglaterra es según Balchin el paradigma de este modelo en donde también se sitúan, Irlanda, España e Italia, considerando así los olvidados países del sur de Europa. No obstante, cabe cuestionar la agrupación de estos países bajo un mismo modelo ya que, pese a predominar la propiedad en todos ellos, Inglaterra muestra a priori un sistema de tenencia mucho más diverso que el español puesto que, a pesar del proceso de privatización en favor de la mercantilización de la vivienda, la presencia del alquiler, tanto social como privado, sigue siendo mucho más relevante que la que se produce en el caso español.
- La neutralidad de las políticas de vivienda hacia la tenencia provoca por el contrario un sistema más equilibrado entre el alquiler, tanto si es de predominio social como privado, y la propiedad ampliándose como consecuencia los márgenes de elección residencial. Por un lado, Holanda, Suecia y Francia, con predominio del alquiler social; y por otro lado, Alemania y Suiza, con un potente sector privado del alquiler, se encuadran dentro de este patrón residencial.

La ubicación de los países del este de Europa en los distintos sistemas de tenencia resulta más comprometida para el autor que acaba definiéndolos como modelos de vivienda en transición en donde todo parece apuntar a que la intervención del estado en beneficio de la vivienda social deja paso a una privatización e implantación progresiva de un modelo libre de mercado que busca reducir el gasto público e incrementar los beneficios. Pero esta trayectoria no afecta sólo a estos países ya que, la clara divergencia residencial que según Balchin conforman los diferentes sistemas de tenencia de los países del oeste de Europa se encuentra también amenazada por el creciente avance generalizado de un sistema de bienestar liberal que impulsa el dualismo en la tenencia reduciendo las ayudas a la construcción de vivienda social (bricks and mortar subsidies) y privatizando el stock existente (Balchin. P. 1996:326). Si bien las consecuencias que ello implica de cara al comportamiento residencial no son

objeto de análisis del autor sí que señala cómo, de no invertirse la tendencia hacia un sistema más unitario en donde se incremente la inversión pública en vivienda social, asegurándose su producción y mantenimiento, la polarización residencial en la tenencia será algo inevitable:

*“If significant political changes do not occur in Europe in the near future...few if any of the above housing policies will be introduced. Housebuilding will remain at a low level and the condition of a high proportion of the stock will deteriorate because unaffordable maintenance, the supply of rented housing will diminish, and the population of Europe will become increasingly polarised by being housed either in the owner-occupied sector with a variable degree of consumer satisfaction or in the “safety net” of a dwindling supply of welfare housing (supported by means-tested personal allowances), but without the availability of attractive, financially viable and widely accessible rental sector - not a situation compatible with social democracy or corporatism”* (Balchin, P. 1996:328)

Estos planteamientos últimos sobre la tendencia generalizada hacia la liberalización residencial y su impacto sobre la desigualdad (polarización en la tenencia) acaban así por introducir cierta ambigüedad en su posicionamiento dentro del debate sobre la convergencia o la divergencia, aunque se conciben más como una advertencia que como una realidad.

Sin prescindir del papel decisivo de los sistemas de tenencia a la hora de establecer familias de bienestar, Barlow, J. y Duncan. S. añaden otra perspectiva escasamente tratada e indispensable en el conocimiento de las tipologías de sistemas de vivienda incorporando en su obra, *“Success and Failure in Housing Provision: european systems compared”* (1994), el análisis de las estructuras de provisión residencial lo que sirve para completar el marco teórico de comprensión propuesto por Kemeny y evitar así el reduccionismo científico que implicaría la exclusiva consideración de la tenencia como mecanismo explicativo de la vivienda.

Con el fin de estudiar el nivel de desmercantilización de la vivienda en términos comparativos, proceden en particular a la evaluación de las formas de promoción de la vivienda y provisión del suelo para lo cuál parten de la clasificación de las tipologías de regímenes de bienestar elaborada por Esping Andersen. En su investigación estos

autores contemplan los patrones residenciales que dibujan los países de la Unión Europea de los 15 centrándose sobre todo en la experiencia de Inglaterra, Francia y Suecia, por ser los que mejor reproducen respectivamente el modelo de bienestar liberal, el conservador y el social-democrático. Al mismo tiempo dan un paso más con respecto a Esping Andersen al desarrollar los procedimientos residenciales que se siguen en Grecia, Portugal y España con el objetivo de incorporar en su análisis el denominado modelo rudimentario del sur de Europa ya que, su falta de consideración, implicaría en su caso ignorar aspectos inherentes al proceso de producción de vivienda como son la autopromoción y la autoconstrucción (Allen, J. 2004: 86).

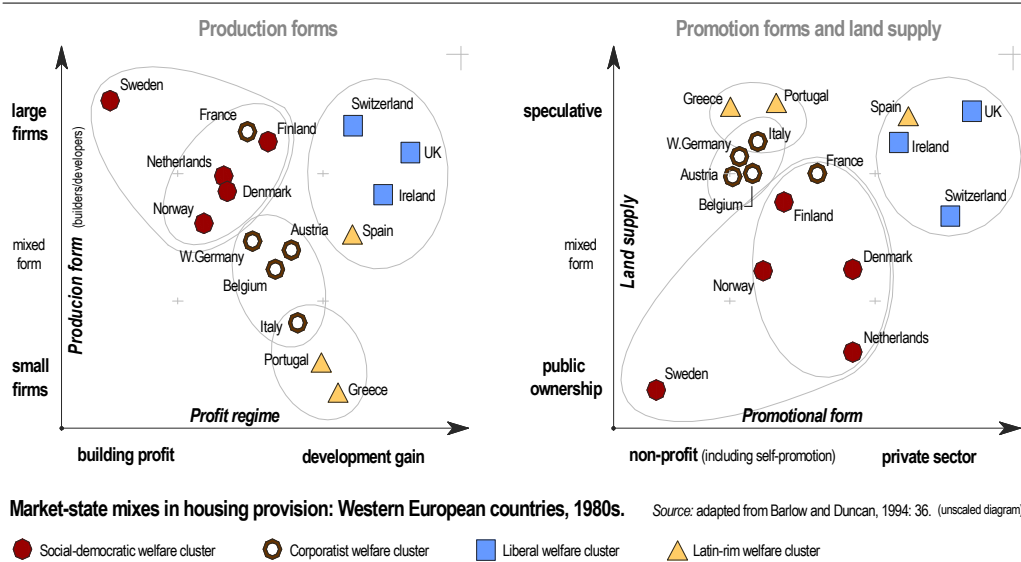
En cualquier caso, proceden de este modo a trasladar las tipologías ideales de Esping Andersen, elaboradas exclusivamente en base a criterios laborales y económicos, a la esfera de lo residencial asumiendo que cada régimen de bienestar se corresponde necesariamente con un sistema de vivienda particular. Por ende y al igual que Esping Andersen se subestima así el rol clave que juegan otras dimensiones, entre ellas la propia vivienda, en la configuración del bienestar y de los sistemas de provisión residencial evitando de esta forma las distorsiones que ello podría implicar en la clasificación que elaboran: *“Although Esping Andersen does not include housing in his analysis, it is clear that the implications for housing provision will be different in each regime type”* (Barlow, J. y Duncan, S. 1994:30). De este modo, Barlow y Duncan consideran de partida que en el régimen de bienestar liberal la intervención del estado en la provisión de vivienda se restringe a los grupos más excluidos y desfavorecidos, quedando en este sentido estigmatizada frente a la provisión que acontecen dentro de los márgenes del mercado libre en donde se favorece a los grupos de rentas altas, en su mayoría propietarios de vivienda. En el modelo corporativista, la intervención del estado en la provisión de vivienda es mayor y no supone tanta carga ideológica aunque se destina temporalmente a solventar determinados problemas sociales de forma que no se altere la diferenciación social existente. En este régimen, al contrario que en el liberal, sí que se incentiva la autopromoción y la autoconstrucción al igual que en el modelo rudimentario de bienestar en donde por otro lado existe una escasa tradición en lo que se refiere a la provisión de vivienda por parte del estado. De forma inversa, el modelo social-democrático se rige por una gran intervención del estado en el proceso de producción de vivienda desacreditándose la búsqueda de beneficios privados e intentando asimismo reducir costes y mejorar las calidades constructivas.

No obstante más allá de establecer las características residenciales generales que atribuyen a cada modelo de bienestar, estos autores analizan la interacción específica que acontece entre el estado y el mercado en cada una de las distintas variables que intervienen en las fases que componen la cadena de provisión de vivienda: *“Following Ambroce (1991) we can distinguish between (1) promotion- who initiates the housebuilding process, arranges land, finance and construction, and controls the disposition of the final product; (2) production itself – the actual construction of the dwelling, where (3) land supply is so important in housing production to be taken as a separate element; and (4) consumption of the final product by residents”* (Barlow, J. y Duncan, S. 1994: 32). El resultado de este minucioso análisis completa las pautas específicas por las que se rige cada sistema de vivienda y en consecuencia cada modelo de bienestar de forma que:

- El sistema liberal, con Inglaterra como paradigma, la promoción de la vivienda es de tipo especulativo, con un dominio de las grandes empresas constructoras, en donde la provisión de suelo es gestionada por los promotores privados. Los costes asociados al consumo de vivienda se dejan en manos del mercado mayoritariamente y únicamente existen subvenciones para determinados sectores sociales con problemas (means-tested benefits).
- El sistema corporativista, con Francia como arquetipo, revela una alta presencia de grandes empresas promotoras pero con una regulación en los costes del suelo y la vivienda (restricted profit private promotion) que aplican también a las formas de planeamiento, en donde se dirimen los usos específicos del suelo (“binding land use plans” o “zoning”).
- El sistema social-democrático, representado por Suecia, se caracteriza por una promoción de vivienda desmercantilizada (decommodified) y con una fuerte restricción hacia la obtención de beneficios, que de existir se destinan a la propia producción de vivienda. Asimismo, con el fin de evitar una gestión especulativa del suelo junto con los altos costes que ello supondría el suelo y su gestión quedan en manos del estado.
- El sistema rudimentario, sin ningún país identificado como prototípico, probablemente por la falta de desarrollo que tuvo este modelo de bienestar en

Esping Andersen, se rige por una combinación entre la promoción de vivienda especulativa, con un mayor protagonismo de las pequeñas empresas que en modelo liberal, y la autopromoción y la autoconstrucción. La gestión del suelo queda mayoritariamente en manos privadas que lo que buscan son ganancias especulativas.

**Ilustración 4. Nexo entre el estado y el mercado en la provisión de vivienda: países del oeste europeo en los 80.**



Fuente: Barlow, J. y Duncan, S. (1994: 36), en Arbaci, S. (2007: 419)

La articulación diferenciada de estas estructuras de provisión les conduce finalmente a juzgar que sistema de vivienda es más eficiente o exitoso en términos sociales y económicos defendiendo el paradigma sueco, correspondiente con el modelo social-demócrata, como el más idóneo en tanto que, por un lado, es más sensible a la satisfacción de las necesidades residenciales y supone una mayor integración social; y por otro, funciona con una mayor eficiencia en la promoción de vivienda puesto que asegura su provisión en función de los niveles de demanda ofreciendo además un abanico de tipologías de vivienda que favorecen en mayor medida la elección residencial. En el lado opuesto sitúan el sistema de vivienda inglés por su mayor ineficiencia y menor capacidad de generar alternativas residenciales mientras que el modelo francés se situaría en una posición intermedia.

En síntesis, no hay duda de que la valiosa aportación teórica de Barlow y Duncan es imprescindible para la comprensión del contexto analítico comparativo que relaciona el bienestar y la vivienda si bien la metodología por la que se inclinan resulta

más controvertida puesto que, a diferencia de Kemeny que aplica un método inductivo en la creación de sus tipologías, Barlow y Duncan preconocen al igual que Esping Andersen la existencia de unas tipologías de vivienda ideales acordes a los modelos de bienestar definidos por este último autor. Ello implica no sólo que se infravalore a la propia vivienda como variable que condiciona y altera los modelos de bienestar que ellos asocian necesariamente a los sistemas de vivienda sino que se produzcan situaciones contradictorias como la de los Países Bajos que, según Barlow y Duncan (y en consonancia con Esping Andersen), se enmarcaría a caballo entre el modelo de bienestar liberal- conservador en términos laborales mientras que en lo que se refiere a la vivienda se correspondería con un sistema social-democrático.

Por otro lado, la carencia teórica que demostraban los poderosos esquemas interpretativos de Esping Andersen y Kemeny, al no incluir en sus comparativas europeas la experiencia de los países de sur de Europa, es precisamente el fundamento que lleva a Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T. y Padovani, L. (2004) a desarrollar un potente trabajo de investigación que sustenta la existencia de un sistema de bienestar y vivienda propio del sur de Europa, enriqueciendo y completando así el espectro teórico necesario para comprender los múltiples procesos sociales y residenciales que acontecen en Europa y abordar de forma más eficaz las políticas destinadas a acabar con la desigualdad.

Estos autores demuestran en primer lugar como existen elementos distintivos claves que llevan a cuestionar tanto las teorías de desarrollo económico y social como los modelos residenciales establecidos que se derivan exclusivamente de las experiencias vividas en los países del norte de Europa. En contra de esta visión unilineal sobre la modernización, que asume el paso necesario por un sistema fordista en donde un gran desarrollo industrial induce a una racionalidad despersonalizada de la administración pública, se constata cómo la evolución histórica de los países del sur de Europa no encaja con el patrón de comportamiento asociado a esta visión específica sobre la modernidad y sus implicaciones. A diferencia del norte de Europa, en donde los procesos de urbanización fueron tempranos y acompañados por fuertes desarrollos industriales, en el sur de Europa, las migraciones del campo a la ciudad son tardías y se encuentran ligadas al paso directo desde una sociedad agrícola a una de servicios de escaso desarrollo industrial. La mayor inestabilidad laboral que se derivaba de una economía de servicios impactó sobre el sistema de tenencia a promover ya que, la

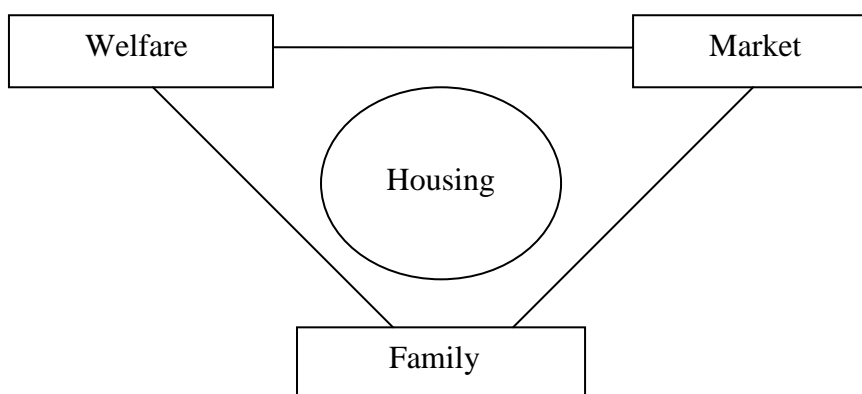
seguridad que no se disfrutaba en el empleo se buscaba a través de la vivienda mediante la promoción de la propiedad. Sin embargo, este no fue el único factor conductor que impulsó la compra como forma principal de acceso a la vivienda ya que de lo contrario se podría discutir el porqué hoy algunos países del norte de Europa con un fuerte desarrollo del sector servicios como Países Bajos, Austria e incluso el Reino Unido, mantienen todavía un sistema de provisión residencial en donde la vivienda social sigue ejerciendo un papel fundamental. Estos autores señalan además el fuerte impulso económico que se pensaba que podía generar una política de vivienda sustentada en la propiedad a lo que hay que añadir que en los países de sur de Europa *“for different reasons, political decision making was dominated by need to prevent the growth of what was perceived, in the Cold War, as communism. There was no need, even if the governmental resources had been available, to develop extensive social rented sectors outside of a few areas where some Fordist industry was located.”* (Allen, J. 2006: 252). De esta forma, ligando a la clase obrera a la propiedad, se evitaría cualquier intento de revolución y se fomentaría más su arraigo social y así la estabilidad del país.

Estas disparidades en los procesos de desarrollo socioeconómico y residencial con respecto a los países del norte de Europa son las que conducirían en el sur de Europa a la consolidación de un sistema de vivienda diferente y definido en base a cuatro premisas: altas tasas de vivienda en propiedad en detrimento de una vivienda social en alquiler, elevados porcentajes de vivienda secundaria, el rol fundamental de la familia en la provisión de vivienda y la autopromoción y autoconstrucción como mecanismos que aseguran el acceso a la vivienda, menos en el caso de España en donde la provisión de la misma viene regulada a través de la labor que ejercen las grandes compañías en conjunción con un fuerte sistema de planeamiento de la ciudad.

Pero más allá de establecer las líneas generales sobre las que se construye el sistema de provisión en el sur de Europa y definir empíricamente los principios que lo sustentan, este conjunto de autores realiza un meticuloso esfuerzo científico ofreciendo una explicación teórica consistente a los procesos residenciales que acontecen. Para ello, al igual que en la mayor parte de los estudios comparativos de vivienda, se basan en primera instancia en la clasificación sobre los distintos regímenes de bienestar identificados por Esping Andersen (1990). Sin embargo, pese a que se reconoce la gran utilidad y orientación que ofrecen los modelos que construye dicho autor, éstos se muestran al mismo tiempo insuficientes para una interpretación completa y eficaz sobre

el funcionamiento de los sistemas de bienestar y vivienda. La construcción de arquetipos ideales de Esping Andersen resulta inadecuada e inconclusa para la identificación de los modelos de bienestar en donde se inscriben buena parte de países ya que su re-análisis demuestra por un lado que *“most existing welfare states can be seen as located between ideal-typical welfare regimes”* (Allen , J. 2006: 273) y por otro que los parámetros en los que se basan no contemplan las experiencias de los países del sur de Europa, tan sólo de forma tangencial la de Italia. Esta restricción analítica implica además una visión sesgada sobre la provisión del bienestar a los hogares e individuos ya que ésta queda atribuida únicamente al estado sin considerarse la influencia clave que pueden ejercer otras instituciones. Es por ello que Allen J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T. y Padovani, L. (2004) defienden un esquema interpretativo más global e integrado, basado en la noción de bienestar contemplada por Abrahamson (1992), Kolberg y Uusitolo (1992), según la cual, la provisión del mismo vendría definida en base a la interacción entre las distintas instituciones implicadas siendo, en el caso de la vivienda, el estado, el mercado y la familia. De este modo, *“al considerarse la intervención del estado incluida dentro de un sistema, cualquier variación que se de en el mercado o en la familia va a afectarle de forma directa modificando sus planteamientos. En ese sentido, está claro que los cambios en el mercado producidos con la elevación de los precios exigirían un cambio de política. Del mismo modo las transformaciones que se están dando en las formas de convivencia que se reflejan en los cambios familiares, también implicarían cambios en la intervención pública sobre la vivienda.”* (Leal, J. 2005: 66).

**Ilustración 5. Articulación del sistema de bienestar y vivienda.**



Fuente: Adaptación de Allen, J. (2006)

Bajo este esquema interpretativo se incluye así una visión mucho más completa sobre la forma en la que se configura la provisión de vivienda y en donde, en el caso de los países del sur de Europa la familia ha resultado ser tradicionalmente una institución clave puesto que, en ausencia de una intervención estatal, ella es la principal encargada de asegurar el bienestar residencial a sus miembros: *“The weaker and more recent development of welfare states in these countries has given more room to the family as an institution of social organisation and reproduction. Equally, weaker market forces have also given more room for the family. Family emerges, then, as an important organising principle, alongside the state and the market, and housing is one of the domains where its role is more developed.”* (Allen, J. Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T. y Padovani, L. 2004: 126). La exigua vivienda social en alquiler promovida por el estado en favor de la propiedad como estrategia para la integración social y el desarrollo económico convierte a la familia en la institución encargada de desarrollar estrategias que favorezcan el acceso a la vivienda de sus miembros. De esta forma, el alto porcentaje de viviendas vacías y secundarias en el sur de Europa encuentra su fundamento no sólo en una inversión especulativa o turística sino también y de forma fundamental en la creación de un patrimonio que busca facilitar el acceso a la vivienda de los distintos miembros del hogar y así evitar los riesgos sociales que se derivan de un sistema político clientelista y con un mercado laboral segmentado y altamente informal. Aunque de escaso peso en España, en el resto de países del sur también la autopromoción de la vivienda se configura como una iniciativa familiar en favor de la estabilidad de sus miembros ante un sistema que dificulta el acceso y que tiende a no presentar una planificación territorial.

Por otro lado, pese a que el impacto de los sistemas de vivienda del sur de Europa sobre los procesos de desigualdad residencial no es el foco de análisis de estos autores sí que subrayan algunas de las dificultades residenciales que para los hogares de menos recursos implica vivir bajo un sistema familiarista basado en la propiedad. Las personas sin familia como son buena parte de los inmigrantes o las nuevas y crecientes tipologías de hogares como son los unipersonales y monoparentales así como las familias sin medios suficientes son algunos de los grupos sociales vulnerables que se verían desfavorecidos o excluidos de los circuitos establecidos de acceso a la vivienda tanto si es en propiedad como si es el alquiler puesto que se trata de un mercado escaso, costoso y a menudo en malas condiciones.

La reivindicación de la familia como institución principal proveedora de servicios y definitoria de los modelos de bienestar de los países del sur de Europa ha sido también desarrollada por otros muchos autores aunque su énfasis en el análisis del sistema de vivienda resultante y sus implicaciones residenciales ha sido bastante menor. Castles, F. y Ferrera, M. son al respecto los ejemplos más notorios y en los que de hecho se apoya el trabajo realizado posteriormente por Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T. y Padovani, L. (2004). Las raíces históricas y culturales referidas sobre todo al papel que ejerce la religión en cada sociedad conforman según Castles, F. (1998) diferentes familias de naciones: la anglosajona, la escandinava, la continental y por último la del sur de Europa, diferenciada del resto por la fuerte influencia de una doctrina católica que ve en la familia el principal elemento de unidad social, dirigiendo las prestaciones hacia el cabeza de familia y reproduciendo así las desigualdades de género. Ferrera, M (1996), más convencido de la singularidad del modelo de bienestar social del sur de Europa incide en la pluralidad de factores distintivos que lo constatan (sistema de mantenimiento de rentas dual, clientelismo y corrupción en la provisión de ciertos servicios públicos, etc.) resaltando específicamente cómo frente a la polarización social que según él caracteriza al mercado laboral en estas sociedades, la familia es garantía de seguridad para los desprotegidos o excluidos del mercado de trabajo. Pero más allá de las diferencias que guardan entre sí cada una de estas tesis, Castles, F. y Ferrera, M. (1996) se referirán juntos más tarde al sistema de provisión residencial del sur de Europa identificando también rasgos distintivos basados en la importancia que adquieren la propiedad de la vivienda o la autoconstrucción como mecanismos que contribuyen a una mayor estabilidad vital siendo de nuevo la familia la principal transmisora de ese bien a través del patrimonio que posee.

Como refuerzo a la visión que defiende la existencia de unos sistemas de bienestar diferenciados entre el norte y el sur de Europa se encuentran también los análisis más recientes desarrollados por Lluís Flaquer (2000, 2004). En el caso de este autor el foco principal de estudio es la familia y su función dentro de los sistemas de bienestar de Portugal, España, Italia y Grecia; de forma que la vivienda adquiere también un rol más secundario a la vez que es tratada más bien como una de las variables independientes que acaban conformando la relevancia social de la familia. No obstante, se sigue manteniendo la esencia de que la comprensión del modelo de bienestar social pasa inevitablemente por la inclusión de todas las instituciones

implicadas en su provisión. A pesar de que el autor incide en que su contribución desde el punto de vista teórico es modesta, la elaboración de un análisis empírico sobre las características de los sistemas de protección social, las medidas explícitas de política familiar y las formas de convivencia le basta para constatar los rasgos distintivos de los sistemas de bienestar del norte y el sur de Europa. Con independencia de las diferencias que se puedan encontrar entre los propios países del sur de Europa, la importancia fundamental de la familia en la provisión de servicios, tanto materiales como inmateriales, queda implícita puesto que por un lado, *“La escasez de servicios públicos para la primera infancia, la falta de apoyo monetario a las familias y la insuficiencia de medidas para conciliar la vida laboral y la familiar hacen gravitar casi en exclusiva las cargas familiares sobre las espaldas de los progenitores, quienes tienden a desplegar estrategias privadas a la hora de resolver sus dificultades de armonización de la familia con el empleo.”* (Flaquer, L. 2004: 36). Por otro lado, las formas de convivencia características de estos países constituyen en sí mismas un reflejo claro del papel indispensable que juega la familia en el bienestar de sus miembros. Cuestiones como el alto porcentaje de jóvenes que viven en el hogar paterno hasta los 30 años revelan el apoyo fundamental que ejerce la familia hasta tal punto que dicha dependencia debe ser vista según el autor no tanto como un yugo sino como un valioso activo en tanto que sirve para maximizar los recursos de los jóvenes con el fin de entrar en la vida adulta de la mejor forma posible (Flaquer, L. 2004: 38). Al respecto sin embargo es necesaria una reinterpretación ya que, aunque no se cuestiona el sustento vital que supone la familia de cara a la realización personal de los jóvenes, la visión del autor llega a denotar cierta idealización hacia este tipo de estrategia familiar que lleva en este punto a minusvalorar los factores de restricción (aumento de la precarización laboral y crecimiento en las dificultades de acceso a la vivienda) que se esconden bajo buena parte del aumento de la proporción de jóvenes que prolonga la convivencia en el hogar paterno suponiendo un claro freno a su autonomía y reflejando la consolidación de modelo de sociedad poco sostenible (bajos niveles de fecundidad, escasa capacidad para mantener un sistema de pensiones, etc.). También la proximidad residencial que con frecuencia suele haber entre parientes se configura como otro de los mecanismos de solidaridad familiar que tiene como objetivo la prestación de servicios tales como el cuidado de los hijos o ancianos. De esta forma, se demuestra que no sólo son los recursos económicos del sustentador de la familia, tradicionalmente el hombre, los que

contribuyen al bienestar de los miembros sino también la prestación de cuidados en donde el rol de la mujer es fundamental.

La consolidación de la familia como institución de bienestar principal, expresada a través de los regímenes de protección y las formas de convivencia en el sur de Europa, se explica, según Flaquer, no tanto a través de unas medidas explícitas dirigidas a las familias sino más fundamentalmente a través de la configuración que adquieren otros componentes sobre los que actúa el propio sistema de bienestar. En concreto la estructura dual del mercado de trabajo y una política de vivienda que apuesta por la promoción de la propiedad, en ausencia de un alquiler social que favorezca el acceso a una vivienda asequible a los más desfavorecidos, convierten a la familia en la principal garante del bienestar. De esta forma, el autor acaba reconociendo cómo a pesar de los grandes beneficios y ventajas que pueda aportar en sí la familia su recurrencia se sustenta principalmente bajo la base de unos condicionantes estructurales que, desde el punto de vista de esta investigación, se definen no sólo por la propia estructura del mercado de trabajo o la vivienda sino por el tipo de sistema de bienestar que los determina y en donde el rol del estado suele ser muy limitado en favor de la familia.

En consonancia con la línea de investigación que trata de resaltar y demostrar la complejidad y diversidad de contextos urbanos que, tanto tradicionalmente como todavía hoy, coexisten en Europa, Arbaci, S. (2006, 2007) desarrolla un análisis comparativo en el que se examina la relación entre los sistemas de bienestar/vivienda y los procesos de estratificación social y también su consecuente traducción en las pautas de segregación residencial que experimentan las minorías étnicas de menos recursos. De este modo, la autora no sólo hace hincapié en la relevancia de estudiar los comportamientos residenciales que caracterizan a las minorías étnicas, en tanto que ellos constituyen un mecanismo clave en su integración social, sino que también demuestra la necesidad de comprender los patrones explicativos subyacentes a los mismos, una cuestión que tiende a ser ignorada en muchos estudios que finalmente resultan incompletos e inconexos cuando el fin es el de lograr una sociedad más justa y equilibrada.

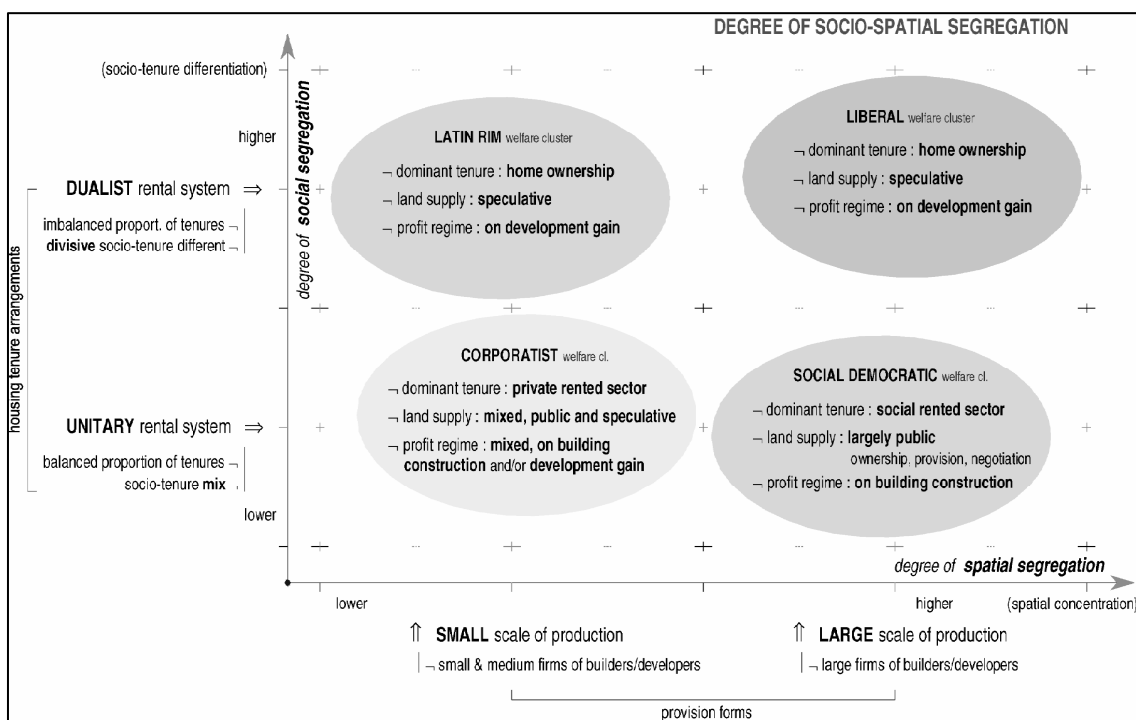
Como partes integrantes de unos modelos de bienestar social determinados, en donde se vuelve a destacar la existencia de un régimen propio en el sur de Europa, Arbaci defiende la existencia de distintos sistemas de bienestar y vivienda que se

encuentran fuertemente asociados con pautas específicas de estratificación social y segregación de los grupos sociales. Con el fin de integrar las distintas dimensiones que conforman los modelos de provisión residencial se sirve de las clasificaciones de Kemeny (1995) sobre los sistemas de tenencia y de las de Barlow y Duncan (1994) sobre las formas de producción/promoción, comprobando por un lado cómo, tanto las formas contractuales como los modos de provisión de cada ciudad se encuentran ligados al modelo de bienestar en donde se integran y, por otro, cómo la propia interacción entre estos dos componentes principales del sistema de vivienda (formas contractuales y modos de provisión de vivienda) acaba generando distintas formas de diferenciación residencial de forma que:

- Las ciudades integradas en un modelo de bienestar corporativo representarían los niveles más bajos de segregación ya que en ellos se han desarrollado formas mixtas de producción, oferta de suelo y regímenes de beneficios que se combinan con un sistema unitario de tenencia que permite una mayor mezcla social en la misma con respecto al sistema de tenencia dual.
- En las ciudades con un sistema socialdemócrata los procesos de segregación espacial serían algo más acentuados que en el modelo corporativo ya que *“globalmente, la escala de producción, la oferta de suelo y el régimen de beneficios-condiciones estructurales de la provisión de viviendas-afecta ampliamente y modula la jerarquía basada en las formas estructurales y, por consiguiente, afecta y modula los patrones de segregación socio espacial y étnica.”* (Arbaci, S. 2010:51).
- Las ciudades liberales por contra protagonizarían procesos de segregación socioespacial intensos derivados tanto de la producción de vivienda a gran escala y acceso especulativo al suelo como de un sistema de alquiler dualista.
- En las ciudades regidas por un modelo de bienestar católico (comúnmente conocido por sistema “rudimentario”) los procesos de segregación tienden a ser bajos como consecuencia de una producción de vivienda fragmentada y a menor escala. Sin embargo, ello no implica la inexistencia de desigualdades residenciales de otro tipo ya que, como fruto de un sistema de tenencia dual e informal tiene lugar un acceso a la vivienda que marginaliza a los grupos

sociales de menos recursos, en este caso las minorías étnicas más desfavorecidas.

**Ilustración 6. Niveles de segregación en función de los modos de producción y sistemas contractuales.**



Fuente: Arbaci S., 2007

De esta forma, se pone una vez más en evidencia la existencia de sistemas de bienestar y vivienda divergentes y su relevancia a la hora de explicar los procesos de diferenciación residencial y su efecto en los grupos sociales vulnerables. Al respecto sería necesario precisar más quienes son estos grupos sociales desfavorecidos, si sólo se definen en base a unas determinadas características étnicas y si todos ellos experimentan los mismos comportamientos residenciales ya que por ejemplo, los sistemas patrimoniales de suelo y vivienda sobre los que se rigen tradicionalmente los países del sur de Europa podrían funcionar a la vez como inhibidores de ciertas desventajas residenciales en función de la clase social y como precursores de otras que pueden no plasmarse en las formas de tenencia de la vivienda. Al mismo tiempo, sería relevante una mayor profundización en las trayectorias residenciales que afectan a las ciudades estudiadas ya que el cambio de un sistema de vivienda a otro puede introducir distorsiones que afecten de forma clave al tipo y a la intensidad de ciertos procesos de desigualdad residencial.

No obstante, con independencia de estas matizaciones, el análisis de la autora va más allá de demostrar el fuerte nexo entre modelos de bienestar- sistemas de vivienda- procesos de diferenciación residencial ya que, en contra de las visiones duales que sostiene la tesis de la convergencia y basándose sobre todo en las experiencias de los países del sur de Europa, se manifiesta cómo las desigualdades sociales y la segregación espacial no son realidades equivalentes e intercambiables y pueden conducir a interpretaciones erróneas sobre la estructura social y urbana de la ciudad:

*“This all stresses the fact that spatial concentration and spatial dispersal are not automatically representative, respectively, of social exclusion and social integration. It demonstrates that the spatial and social dimensions of segregation are not interchangeable, thus underpinning the critique on convergent dualist urban order, grounded on the globalisation discourse. ‘What is evident is that patterns of social polarisation and division in cities affected by the same global economic pressures are also significantly affected by wider welfare patterns in the past and in the present’ (Murie & Musterd, 1996: 514). Welfare arrangements are critically important.”* (Arbaci, S. 429:2007)

De este modo se deslegitima la visión que trata de poner el acento en las implicaciones negativas que se derivan de la segregación residencial en los grupos desfavorecidos como pretexto a los programas de mezcla social en el espacio que “teóricamente” van enfocados a conseguir una mayor integración social.

Aunque con una aplicación teórica menos integral y sofisticada a la aportada por Arbaci. S., en esta misma línea destacan los análisis previos llevados a cabo por Van der Wusten, H. y Musterd, S. (1998) en los que se vuelve a constatar el gran interés que suscita el estudio de la relación entre los procesos segregativos (étnicos) y las formas de bienestar social, destacando cómo los niveles de segregación tienden a ser mayores en los regímenes de bienestar liberales en contraposición a los corporatistas y latinos, mientras que los social-demócratas ocupan una posición intermedia. La gran diversidad de contextos de bienestar que representa Europa es más tarde (Musterd, S. 2005) corroborada y contrastada en su conjunto con la situación que se atraviesa en la sociedad estadounidense para poner de nuevo de manifiesto cómo la equiparación de los procesos de desigualdad en este país a otros contextos urbanos es inviable.

## **7. La dimensión espacial del comportamiento residencial: hacia un marco interpretativo más integral**

La desigualdad, la exclusión, la pobreza y la marginación son aspectos sociales característicos de la ciudad y uno de los ámbitos clave para corroborarlo ha sido tradicionalmente el análisis del espacio urbano. A través de su contenido social y físico se descubre el modo de funcionar de una sociedad, el papel que ejercen las instituciones y el modo de producción existente. Por ello, en un estudio sobre comportamiento residencial, en base a la ocupación, resulta indispensable analizar la forma en la que las diferentes categorías sociales se distribuyen en el espacio ya que ello permitirá no sólo conocer de qué forma y en qué medida existe una diferenciación residencial entre ellas sino también saber si éstas guardan relación con las concernientes al resto de dimensiones que engloba la vivienda (acceso a la vivienda, formas de tenencia, etc.) y que influencia provoca el sistema de vivienda en las pautas de localización residencial. En concreto se trata de incidir en cómo actúan las políticas de vivienda y el mercado inmobiliario, en tanto que se consideran mecanismos muy influyentes a la hora de trasladar al espacio residencial determinadas formas de habitar y procesos de desigualdad basados en la condición social, pudiéndose así indagar en las fortalezas y debilidades del modelo residencial y brindándose una oportunidad para la adopción de medidas en favor de una sociedad más justa y cohesionada.

### **7.1. La segregación social como expresión espacial del modelo residencial**

La facultad del análisis espacial para expresar el modo en el que se configura la sociedad ha sido constatada mayoritariamente a través del estudio del fenómeno de la segregación, un concepto polémico en cuanto a su significado, medición, explicación y efecto pero de gran utilidad científica.

#### **La ambigüedad de su significado**

El significado que atribuye la mayor parte de los diccionarios a la palabra segregación es el de separar o apartar:

*“Separar o apartar algo de otra u otras cosas.” “Separar y marginar a una persona o a un grupo de personas por motivos sociales, políticos o culturales.”* Diccionario de la Real Academia Española.

Esta concepción transmite por tanto una gran ambigüedad en cuanto a su objeto de aplicación pues podría referirse indiferentemente a distintas entidades materiales o humanas y a diferentes ámbitos. Sin embargo el concepto de segregación ha sido sobre todo desarrollado y puesto en práctica por las ciencias sociales con el fin de referirse a cómo ciertos grupos de personas tienden a separarse en el territorio de acuerdo a una serie de características que les son comunes (económicas, sociales, culturales y étnicas) y que a su vez les diferencian del resto. De modo que es un concepto eminentemente espacial siendo precisamente este enfoque el que de forma principal se adopta en esta investigación en donde se analiza cómo los grupos sociales, definidos en base a la variable ocupación, se distribuyen en el territorio.

Espacialmente la segregación puede manifestarse a través del uso de los transportes, los equipamientos, los parques, la localización laboral de las personas, los lugares de ocio, etc. pero en consonancia con el objetivo de este estudio se analiza la segregación residencial, lo que quiere decir que el énfasis espacial se pone en la localización residencial de las personas para incidir a través de su disposición territorial en la estructura social y en concreto en el funcionamiento del mercado inmobiliario y las políticas de vivienda y sus consecuencias. Al respecto se podría hablar de una segregación vertical en base las plantas de los edificios en donde viven los diferentes grupos sociales (Maloutas, T. 2007: 90). Sin embargo la ruptura de la barrera física que ha supuesto la implantación progresiva del ascensor, la escasa tradición de construcciones de vivienda en altura para el caso inglés y las limitaciones estadísticas que supone la obtención de datos tan específicos provocan que el análisis cuantitativo de la segregación vertical sea en este caso poco efectivo para el estudio comparativo de comportamiento residencial que se pretende realizar por lo que será la segregación horizontal, la forma de análisis más extendida, el principal foco de atención en esta investigación. En este sentido se habla de segregación de un determinado grupo social cuando su distribución en el espacio no es uniforme de tal forma que existe una sobrerrepresentación del mismo en ciertas áreas en detrimento de otras. Así cuanto menos uniforme sea su distribución en relación con la de otro conjunto poblacional

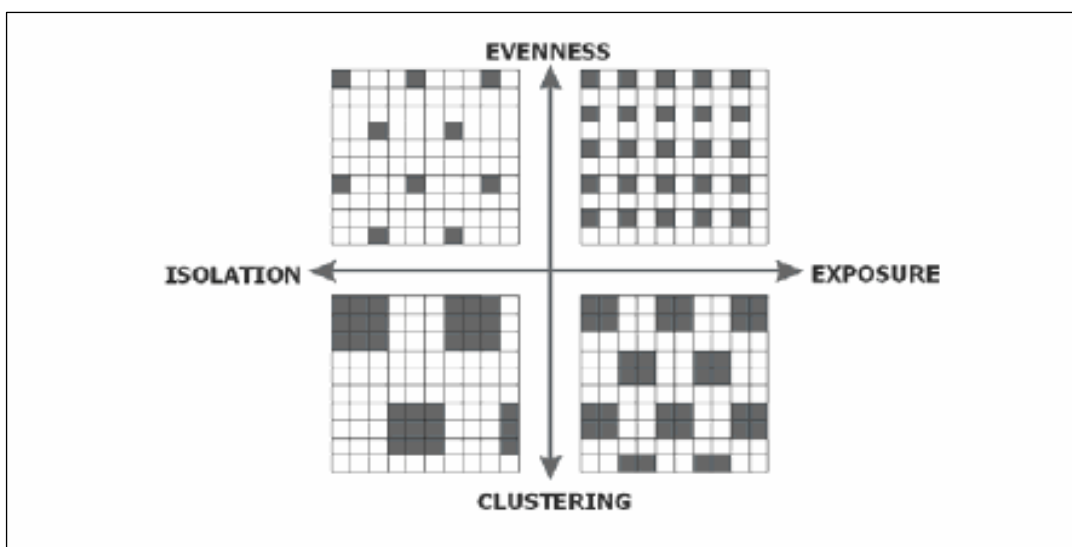
mayor será su nivel de segregación. Por tanto, segregación implica necesariamente la concentración del grupo social analizado en determinadas áreas en detrimento de otras.

Al mismo tiempo cabe distinguir la diferencia que guarda el concepto de segregación-concentración con el de residencia mixta utilizado para designar un área que contiene la misma proporción de cada grupo poblacional sin que ello implique la inexistencia de concentración ya que *“un vecindario puede estar habitado por diez grupos diferentes, cada uno de los cuales con un 10% de representación en esa área, pero si todos los chinos de esa particular ciudad viven en ese vecindario es también un área de concentración de los chinos”* (Van Kempen, R. y Sule Özüekren, A. 1998: 1663).

### **¿Cómo medir la segregación?**

Como se ha constatado, la segregación es un fenómeno multidimensional y como tal ha sido interpretado desde diferentes corrientes científicas (ecología humana, perspectivas neomarxistas, perspectivas neweberianas, etc.) y disciplinas (sociología, geografía, demografía, matemáticas, antropología, etc.) lo cuál, ha desembocado en un sin fin de índices que intentan medirla. Al respecto Massey, D.S. y Denton, N.A. (1988) hicieron un esfuerzo de síntesis agrupando cada uno de los índices en cinco categorías diferenciadas dependiendo de los aspectos que se intentaran medir. De acuerdo a los mismos, se podría distinguir entre la distribución (un grupo está segregado si no está repartido de forma homogénea en el territorio), la exposición (mide la segregación en función de la probabilidad de contacto o interacción entre los grupos de población), la concentración (se mide la segregación en función de la ocupación espacial de los grupos poblacionales en áreas geográficas determinadas), la centralización (mide la segregación en función de la distancia de los grupos de población respecto al centro de la ciudad) y la dispersión (calcula en qué medida las áreas donde residen los miembros de un grupo minoritario están cerca las unas de las otras). No obstante, dentro de esta clasificación sostienen cómo la distribución y la exposición no constituyen dos dimensiones medibles en el espacio, un aspecto rebatido por Reardon, S. y O´ Sullivan, D. (2004) que demuestran cómo, a excepción de la dimensión que mide la segregación en función de la distancia al centro de la ciudad, el resto de las dimensiones son complementarias entre sí en el espacio representándolo gráficamente bajo el siguiente modelo:

### Ilustración 7. Dimensiones de la segregación



Fuente: Reardon, S. y O' Sullivan, D. (2004:42)

### Teorías explicativas a la segregación: la importancia del mercado de la vivienda

Una vez clarificado lo que se entiende por segregación hay que decir que si bien existe un consenso con respecto a su facultad para expresar la forma en la que se configura la sociedad el desacuerdo aparece de nuevo a la hora de explicar los patrones y procesos que intervienen en su formación y transformación. Éstos fueron concebidos por parte de las distintas teorías urbanas, en primer lugar, como una cuestión natural, más tarde tomaron protagonismo por un lado las interpretaciones que daban peso a los factores de elección y por otro, contradiciéndolas, las que otorgaban mayor peso a los factores de constreñimiento para finalmente dar lugar a una concepción más global que aboga por una perspectiva más integradora.

En este sentido, la Escuela de Chicago constituye el primer referente académico que, desde la Ecología Humana, aporta una explicación sobre el porqué de su existencia. Tal y como se expresó anteriormente, la distribución desigual que adoptan en el espacio las diferentes comunidades humanas se concibe simplemente como un producto natural derivado del principio de la lucha por la supervivencia (darwinismo social) que rige la organización social (Burgess, E.; Park, R. y McKenzie, R. 1925; Hoyt, H. 1939; Harris, C. y Ullman, E. 1945). Las diferentes comunidades se agrupan en el territorio en base a unos intereses comunes que las segrega y las enfrenta con el resto en su objetivo común de residir en el mejor espacio. Al respecto los procesos de invasión/dominación/sucesión que ocurren a medida que se da un crecimiento urbano en

la ciudad se conciben como una consecuencia natural de dicha competición cuya manifestación física adquiere la forma de círculos concéntricos (Burgess), sectores específicos (Hoyt) o núcleos múltiples (Harris y Ullman) que implican o reflejan los procesos segregativos resultantes de la lucha por la supervivencia:

*“Los procesos generales de expansión en el crecimiento urbano implican, además de extensión y sucesión, los procesos antagónicos y pese a ello complementarios de concentración y descentralización.”* (Burgess E, 1925: 73)

El problema es que los planteamientos ecológicos sobre el tipo de espacios que habitan las comunidades humanas guarda una constante correlación con la variable socioeconómica que las caracterizaba lo que conduce a pensar que la diferenciación espacial expresada por la segregación no es un producto tan natural: *“Están surgiendo elegantes barrios residenciales de los cuales quedan excluidos las clases más pobres debido al aumento experimentado por el precio del suelo. Esto hace que se vayan creando slums en los que habita una gran cantidad de gente perteneciente a aquellas clases más desfavorecidas y que, dejadas a su suerte, les resulta imposible evitar el contacto con un ambiente de abandono, carente de referentes morales”* (Park, R.1925: 39). Por el contrario, lo que se demuestra más bien es que en un sistema de libre mercado como el americano al que se refiere la Escuela de Chicago la vivienda funciona como claro mecanismo conductor de las desigualdades sociales trasladándolas al espacio residencial de tal forma que las comunidades más pobres se ven destinadas a vivir en los lugares más desfavorecidos mientras que las ricas se apoderan de los espacios más atractivos y convenientes. Esta desigualdad se traduce en el espacio mediante una segregación extrema y así lo hizo constar Burgués, E. (1925: 75) cuando caracterizó los diferentes espacios de los que se componía su modelo de ciudad concéntrica: *“En el seno del distrito comercial central o en las calles anexas encontraríamos el «cauce principal» de los de «a la aventura», el vaciadero Rialto del inmigrante sin hogar del Middle West. En el área de deterioro encontraríamos inevitables los barrios bajos, con sus pústulas de pobreza, degradación y enfermedad, y sus submundos de crimen y vicio...los barrios bajos están así mismo repletos de colonias de inmigrantes-el guetto, la «Pequeña Sicilia», la ciudad griega, el barrio chino-...”*; la siguiente zona, una zona dormitorio *“estaría predominantemente habitada por obreros fabriles y dependientes de comercio...”* los cuales miran *“...hacia*

*la tierra de promisión del más allá: hacia las zonas de chalets residenciales, la zona de apartamentos, los anillos nucleares satélites y las zonas modernas y luminosas.”*

Pero esta visión biologicista que aporta la Ecología Humana no sólo ha sido criticada por concebir a la ciudad como un organismo natural separado de lo social sino también por no tener en cuenta cómo funciona el concepto de elección, preferencia y acción social y también por prescindir de la influencia que, en la planificación y provisión de viviendas, juegan las instituciones y el estado, aspectos especialmente relevantes en el caso europeo. Es cierto que la interpretación de la Escuela de Chicago, basada en los acontecimientos de la sociedad americana, difiere también de la visión que aquí se intenta plasmar sin embargo su valor científico es incuestionable en tanto que fue pionera en los estudios de segregación y sirvió de gran inspiración para el surgimiento de los referentes teóricos posteriores.

Como refuerzo a los postulados de la Escuela de Chicago surgieron más tarde los análisis de las áreas sociales (Shevky y Willians, 1949; Shevky y Bell, 1955) y la ecología factorial (Murdie, R.A. 1969; Robson, B.T. 1969) que, centrados en el desarrollo de métodos sofisticados de análisis espacial tanto deductivos como inductivos, fueron por un lado capaces de establecer patrones de diferenciación espacial en función de la condición socioeconómica, el status familiar o la etnia; pero por otro, incapaces de ir mucho más allá de planteamientos empíricos que conducían a meras descripciones y adolecían de un marco teórico interpretativo sobre los mecanismos estructurales que condicionan el comportamiento residencial en el espacio: *“These approaches were also subjected to critical scrutiny and, again, one of the important criticisms was that the role of the state was barely acknowledged.”* (Van Kempen, R. y Murie, A. 2009: 378).

Inspirada en los planteamientos neoclásicos basados en un modelo compensatorio<sup>9</sup>, la conocida corriente sobre comportamiento o ‘behavioural approach’, supone una de las más fuertes reacciones teóricas a los postulados de la Escuela de

---

<sup>9</sup> *“The neo-classical models of residential location posit a relationship between the consumption of housing space and travel costs. The general Hypothesis is that households trade-off travel costs (which increase way from the city centre), against housing costs (which are shown to decrease from the city centre) in an attempt to maximise utility subject to an overall budget constraint”* (Basset, K. y Short, J.R. 1980:27). Dentro de esta lógica basada en la libre elección y una perfecta competición la distribución desigual que adoptan las categorías sociales entre sí, se explica por las preferencias que tienen los grupos de mayor renta por vivir en espacios de menos densidad y alejados del centro y las preferencias de los grupos de menor renta por vivir más céntricos y más densos.

Chicago. Ante una concepción biológica los autores representantes de esta perspectiva (Brown, L.A. y Moore, E.G. 1970; Wolpert, J. 1965; Clark, W.A.V y Dieleman, F.M. 1996; Adams, J.S. y Gilder, K.S. 1976) reivindican sobre todo la importancia de la elección individual como factor central en la localización residencial de los grupos sociales. *“While the spatial patterns of residential structure had been identified by the plethora of factorial ecologies, the processes which shaped these patterns had all but been ignored. For many, the key to the problem of linking process and spatial form in a explanatory sense lay in the analysis of household behaviour, and many urban geographers began to consider individual household decision-making”* (Bassett, K. y Short, J.R. 1980: 35). Dicha elección se produce en base a la importancia que en cada caso juegan variables como el ciclo del hogar, la proximidad al trabajo, la etnia o la edad, siendo siempre el lado de la demanda del mercado de la vivienda la que decide en buena medida dónde y cómo vivir. Una valoración individual en la que entran en juego los factores push-pull es la que del mismo modo conduce a la movilidad residencial de un hogar, dándose por sentado optimistamente o idílicamente que cuando ésta ocurre es siempre a fin de mejorar la situación residencial. Tal y como propuso Wolpert, J. (1965) el conocimiento del que disponen los hogares con respecto a los espacios (action space) es usado para asignar una utilidad a los mismos (place utility) y es el lugar en el que ésta adquiere su máximo valor allí en donde se elige residir. Sin embargo la utilidad asignada a otros espacios con respecto a aquel en el que se reside puede aumentar por un cambio en la percepción del hogar y generar de esta forma una movilidad residencial. Son así las preferencias, deseos y aspiraciones de los individuos, basados en una percepción subjetiva, las que guían la decisión de la localización residencial de la población de tal forma que se pueden encontrar tanto hogares con similares características sociodemográficas residiendo en lugares dispares como hogares sin apenas similitudes entre sí concentrados en un espacio determinado. Por tanto, en base a esta concepción la segregación es interpretada como un producto derivado fundamentalmente de la libre decisión individual por residir en un espacio determinado. Así lo constata también “la aproximación étnico-cultural”, que defiende la importancia clave de los factores culturales para justificar la segregación residencial que presentan los grupos étnicos en Estados Unidos (Clark, W.A.V. 1986, 1989; Lieberman, S. y Carter, D. K. 1982; Schelling, T. 1971).

*“It seems increasingly clear that own-race preference, especially on the part of whites, is an important element of the structuring of residential areas”* (Clark, W.A.V. 1989:196)

Sin embargo, sin obviar la influencia que en ocasiones los criterios de elección puedan ejercer en la distribución espacial y las características de la vivienda de los grupos sociales por otro lado parece poco sostenible afirmar que las diferencias espaciales, sobre todo en función de la propia condición social, se deben fundamentalmente a una cuestión de preferencias (culturales, demográficas, ideológicas, etc) e ignorar el supuesto de que *“The reality of all choices is that they are made under conditions of constrain”* (Cross, M. 1992:91). Así lo sostiene la corriente estructuralista representada por marxistas y weberianos que, en contra de los postulados en favor del comportamiento individual, defienden que son principalmente los recursos y no las preferencias los que inciden en la situación residencial y localización espacial de los grupos sociales (Sarre, P., Phillips, D. y Skellington, R. 1989). En este sentido, al igual que desde la corriente de comportamiento las preferencias dependían de una valoración subjetiva, desde el estructuralismo clásico, los recursos vienen determinados primordialmente por la posición social y ésta a su vez por condicionantes estructurales siendo éstos los responsables de la división residencial en el territorio. A menos recursos menos posibilidades residenciales y en consecuencia más probabilidades de ver reducidas las alternativas referentes a la localización de la vivienda. De este modo la segregación es entendida en la mayor parte de las ocasiones como la expresión espacial de la restricción ante la falta de recursos, ya sean financieros, cognitivos, sociales o políticos, por lo que se sobreentiende que es en los grupos más desfavorecidos en donde ésta se presenta en mayor medida, un principio que parece chocar con estudios empíricos más recientes que sostienen que son las clases más altas las que tienden a concentrarse más en el espacio: *“El problema de la segregación tanto en el discurso de las políticas públicas como en la literatura de las Ciencias Sociales es el de la situación de los pobres en la ciudad, el de su exclusión social y urbana. Sin embargo, y a pesar de ello, lo primero que llama la atención cuando se intenta caracterizar empíricamente la actual segregación que se observa en las grandes ciudades del mundo capitalista desarrollado, es que ésta no va unida a la pobreza, sino que, bien al contrario, es en las clases altas donde hoy se produce el más alto grado de segregación”* (Preteceille, E. 2007: 62). Según este autor, a través de su localización, las categorías altas establecerían

el principio básico jerarquizante de la división espacial pues su presencia en determinados barrios introduce una revalorización de la zona que impide el acceso a la vivienda a grupos de menos recursos. La segregación desde arriba pondría de esta forma en cuestión la perspectiva estructuralista que incide únicamente en la constricción como causa de la segregación ya que tanto en las clases altas como en los grupos privilegiados definidos de acuerdo a otras variables existe mayor capacidad de elección, aunque eso sí, siempre sustentada o explicada de acuerdo al tipo de organización social establecido.

Es más, incluso aunque la constricción pueda condicionar en gran medida la distribución espacial de algunos grupos sociales ésta también puede verse influida por el margen restante que quede para la elección y en la que los factores laborales, ideológicos, étnicos o de otra índole jugaran un papel distinto conforme a una escala de prioridades. Por ejemplo, el nivel de concentración de clases trabajadoras que presenta un barrio puede verse acrecentado en detrimento de otro como consecuencia de la tendencia creciente por parte de las parejas jóvenes con hijos a vivir ahí por la mayor presencia de colegios.

Por tanto, pese a que la segregación residencial se explique de forma directa por la interacción entre la elección y la constricción, ambas dimensiones, complementarias entre sí, surgen de acuerdo al contexto social, político y demográfico en donde se enmarcan por lo que es en éste en donde recae la responsabilidad última de la organización social del espacio, tal y como sugieren Van Kempen, R y Özüekren Sule, A. (1998:1644):

*“Patterns of segregation and concentration change as a consequence of individual household decisions in response to the complex interaction of a variety of structures and developments on different spatial levels. General processes-like economic restructuring at a global level-have their impact on local situations and developments”*

De acuerdo a esta interpretación más integral, y sin por ello abandonar la corriente estructuralista marxista, para autores como Lefebvre, H. (1991); Harvey, D. (1977) o Castells, M. (1977) el espacio sería concebido como el reflejo de la desigualdad social impuesta por un sistema capitalista en donde los propietarios de los medios de producción, promotores y constructores imponen un hábitat urbano mercantil

frente a uno de bienestar provocando así que los que no poseen nada, excepto su fuerza de trabajo, se vean obligados a vivir en determinados barrios de escasa calidad residencial. En concreto Lefebvre, H. (1991) considera el espacio como un producto social en donde la naturaleza aporta sólo la materia prima sobre la que operan las distintas sociedades. Así una sociedad basada en un modo de producción capitalista genera según él un espacio homogéneo, hierático y fragmentado. De este modo, el acento se coloca sobre todo en las implicaciones residenciales que se derivan fundamentalmente del sistema económico y de la división de clases sociales que éste impone contemplándose en un segundo plano la influencia esencial que ejerce el sistema de vivienda y no sólo de cara a la reproducción de las desigualdades basadas en la clase social sino también las referentes a la etnia, la edad o el tipo de hogar.

Por otro lado la perspectiva weberiana, con autores como Williams, O. (1971) Rex, J. y Moore, R. (1967), encontraría el fundamento sobre lo que es el espacio en las orientaciones teóricas weberianas (sobre racionalización burocrática y estratificación de acuerdo a oportunidades del mercado) y elitistas (sobre la reproducción de las minorías dominantes). Así si bien por un lado se reconoce que el espacio es un recurso económico codiciado por otro se afirma que su configuración depende sobre todo de procesos políticos de ordenación y gestión del espacio (véase Martínez, M. 2005: 139). Por tanto *“la ordenación del espacio es inherente a la política, por lo que el estudio de las políticas urbanas se convierte en esencial para comprender las estructuras espaciales de la localización residencial, favoreciendo a determinados individuos y colectivos sociales.”* (Cortés, L. 1995a: 81). El sistema económico deja así de ser el principal foco de atención a la hora de explicar la división social y espacial pero la configuración del sistema residencial sigue sin plantearse como otro mecanismo explicativo indispensable en tanto que el impacto que tienen las estructuras económicas, demográficas o políticas en la segregación social del espacio es posible fundamentalmente a través del papel que adopta el mercado de la vivienda, pues es el funcionamiento de ésta el que puede trasladar en última instancia las diferencias/desigualdades estructurales al espacio, generando, reproduciendo y/o transformando los patrones de segregación residencial:

*“...el mercado de vivienda es precisamente uno de los principales elementos de distribución de los hogares de acuerdo con sus características sociales, sus ingresos y su patrimonio, siendo imposible comprender la segregación sin comprender la manera*

*en que actúa el mercado de vivienda en cada ciudad....” “Existe una relación estrecha entre los mercados residenciales y los procesos segregativos urbanos, tal como demuestran las investigaciones realizadas sobre el caso de Madrid, en las que se manifiesta que los procesos de desigualdad urbana vienen producidos inicialmente por la forma de producción de las viviendas y luego se transforman a partir de los cambios que se experimentan en los mercados de vivienda.” (Leal, J. 2003).*

Se justifica así la relevancia de conocer cómo influye el modelo residencial en la segregación socio-espacial pudiéndose analizar para ello el efecto que tiene el comportamiento del mercado de la vivienda (políticas, producción de viviendas, modos de financiación, etc.) no sólo en referencia a las variables de clase social como la ocupación, la condición socioeconómica o los salarios, sino también en base a otras, como la nacionalidad que se encuentra últimamente en el punto de mira por los procesos de exclusión residencial asociados a los extranjeros y minorías étnicas.

Pese a que el origen de la desigualdad social del espacio se sitúa para Harvey, D. (1977) en el sistema de producción capitalista, de forma transversal reconoce también la importancia de la articulación del modelo residencial como factor clave en la distribución espacial pues sostiene que si bien en el espacio son representadas las desigualdades de la sociedad, con zonas de integración y zonas de exclusión, el mecanismo responsable de que esto suceda no es otro que la producción mercantilizada de suelo y vivienda. Así cuando se refiere en concreto a los guetos que forman las clases pobres advierte que la única posibilidad de que éstos desaparezcan es eliminar el mecanismo que los ha generado: la licitación competitiva por la utilización del suelo, un suelo que por ende se encuentra subdividido y valorado de forma diferente (en función de sus usos, composición social, tipo de viviendas, equipamiento, localización, etc.). Se deduce así que, ante la preeminencia de un libre mercado, el precio de la vivienda, que lleva incorporado el del suelo, se configura como uno de los mecanismos clave que más directamente puede influir en la distribución espacial adoptada por las diferentes categorías sociales, de tal forma que las zonas de precios altos tiendan a guardar una correlación negativa con la presencia de los grupos menos cualificados, favoreciéndose así pautas de localización muy diferencial que se traducen en segregación espacial.

Por último, cabe destacar que a pesar de que en los procesos de segregación residencial las formas de organización social y residencial jueguen un papel relevante

ello no implica que, como señalaba Arbaci, S. (2006, 2007) las desigualdades socio-residenciales tengan que traducirse necesariamente en procesos de segregación. Es el caso por ejemplo de las minorías étnicas en ciudades como Madrid, en donde se asistiría a un proceso de dispersión espacial en el que la trayectoria migratoria de asentamiento, los procesos de renovación urbana y saturación espacial del centro de la ciudad se barajan como responsables en la desconcentración espacial y el consecuente movimiento centrífugo.

### **Las consecuencias sociales de la segregación en los grupos desfavorecidos como principal motivación de los estudios de segregación**

En cualquier caso si por algo la segregación ha sido objeto de interés en incontables análisis urbanos es por las consecuencias que se piensan que este fenómeno espacial puede provocar en la sociedad. Al respecto son reconocidos algunos de efectos positivos a los que puede conducir como por ejemplo las atractivas manifestaciones culturales, espaciales o comerciales de las ciudades cuando se concentran determinados grupos en el territorio o los útiles contactos sociales que se producen a partir de la conexión entre personas de la misma condición social:

*“Hay situaciones de segregación que se consideran de forma positiva en la medida en que dotan a la ciudad de un pintoresquismo y de un colorismo que puede incluso atraer a los visitantes. La presencia de barrios chinos en algunas ciudades se mira de esa forma, como la existencia de barrios en los que la concentración de ciertos grupos da lugar a manifestaciones culturales, espaciales o comerciales que resultan atractivas para el conjunto de la población. El barrio chino de San Francisco es una expresión de esa segregación con consideraciones positivas por parte de sus habitantes.” (Leal, J. 2007: 330)*

Sin embargo, la relevancia del estudio de la segregación radica principalmente en la concepción de que ésta no sólo constituye la manifestación espacial más recurrente de los procesos de desigualdad social sino que además actúa como mecanismo que sirve para retroalimentar e incluso reforzar dichas pautas de desigualdad estructural. Esta conexión inevitable que parece producirse entre lo que acontece en la esfera social y espacial, mediante el estudio de la segregación, ha sido frecuentemente subrayada, tal y como se ha constatado anteriormente, a través de las teorías económicas enfocadas tanto en los procesos crecientes de proletarización o pauperización como en la progresiva

consolidación de una ciudad dual. Dentro de éstos y otros argumentos, inspirados habitualmente por la experiencia de las ciudades norteamericanas, el acento se ha puesto sobre todo en el análisis de las significaciones que se derivan de una segregación desde abajo ya que se tiende a considerar que ésta constituye uno de los peores problemas de la sociedad cuando afecta a los grupos desfavorecidos o sectores más deprimidos socialmente puesto que por un lado, más allá de la posible influencia de factores de elección, *“cuando éstos viven juntos es en buena medida porque no tienen otras posibilidades en el área urbana. Por tanto la segregación y la concentración estarían reflejando sus limitadas elecciones en el mercado urbano de la vivienda”* (Van Kempen y Sule Özüekren, A. 1998: 1633). Por otro lado, se entiende que estas limitaciones socio-residenciales que conllevan a la concentración espacial de la desventaja social implican necesariamente y ante todo efectos negativos que van desde cuestiones particulares (reducción de las oportunidades para participar de la sociedad civil, una restricción a la hora de desarrollar y establecer contactos con individuos e instituciones relevantes, falta de aspiraciones personales, efectos segregativos contraproducentes en las escuelas, estigmatización social hacia las áreas de concentración, etc.) a lo general y conocido como el efecto barrio, un concepto escasamente definido y según el cuál *“It is claimed that individuals are affected by the principles and standards of the neighbourhood in which they live, and that the social environment of the neighbourhood conditions people's behaviour. If the neighbourhood is very run-down, inhabitants may not treat it with respect while the peer pressure in a high-class residential district may encourage the residents to maintain their property.* (Oxford Dictionary of Geography, 1992, 1997, 2004)

Por tanto, pese a que su aplicación pueda referirse a diferentes tipologías sociales de barrio en este caso indicaría que *“en zonas segregadas socialmente, con predominancia de grupos con escasos recursos, la segregación contribuye a empeorar sus condiciones de vida”* (Leal, 2007: 332). Esta es la acepción más popularizada a raíz del trabajo de Wilson (*“The Truly Disadvantaged”*, 1987) en donde se indicaba cómo la concentración espacial de pobreza en ciudades como Chicago conllevaba a un aislamiento social que contribuía a reforzar la misma: *“Social isolation, on the other hand, not only implies that contact between groups of different class and/or racial backgrounds is either lacking or has become increasingly intermittent but that the*

*nature of this contact enhances the effects of living in a highly concentrated poverty area” (Wilson, W. J. 1987: 61)*

En palabras de Borja, J. y Castells, M. el llamado efecto barrio al que conduce la segregación de minorías étnicas desfavorecidas se materializaría de la siguiente forma: *“La concentración espacial de minorías étnicas desfavorecidas conduce a crear verdaderos agujeros negros de la estructura social urbana, en los que se refuerzan mutuamente la pobreza, el deterioro de la vivienda y los servicios urbanos, los bajos niveles de ocupación, la falta de oportunidades profesionales y la criminalidad”* (Borja, J. y Castells, M. 1998: 122). En consecuencia, la segregación de los grupos desfavorecidos funcionaría no sólo como una consecuencia de los procesos de desigualdad social sino también a la vez como una causa que contribuye a su agravamiento y reproducción: *“it is important to keep in mind that this is not a unidirectional process. Instead, it is characterized by constant feedback loops, where the so-called causal mechanisms of segregation can also be affected by segregation in the long term.”* (Da Fonseca. F. 2010: 23)

No obstante, la gran preocupación científica que se deriva de la probabilidad de un mayor empobrecimiento o agravamiento de la exclusión social cuando los grupos desfavorecidos se concentran en el espacio no debe sin embargo ignorar o menospreciar la posibilidad de que sobre la base de una segregación impuesta por un sistema social desigualitario puedan generarse también (o únicamente) factores positivos ya que de lo contrario se estaría obteniendo una perspectiva urbana y social desfigurada e irreal. En este sentido, el capital social (Bourdieu, P. 1972, 1986; Coleman, J. 1988) se perfila como un mecanismo indispensable para la obtención de ventajas como pueda ser el apoyo clave que pueden ejercer las redes sociales a fin de desenvolverse mejor en la sociedad ya que a través de éstas las personas incrementan su capacidad para obtener beneficios y otros soportes (Portes, A. y Sensenbrenner, J. 1993). También la interacción social surgida a través de una segregación étnica con sentimiento comunitario podría funcionar como soporte crucial en el proceso de integración social: *“A certain level of segregation may function as an asset in the survival strategy of poor immigrants, at least during the period shortly after their arrival. Newcomers may be well served by living in an ethnic community”* (Musterd, S.; Kesteloot, C.; Murie, A. y Ostendorf, W. 1999:14).

Por último, no debe olvidarse que como efecto de unos sistemas sociales y residenciales desiguales también se suceden procesos de segregación residencial desde arriba que resultan igual de relevantes para la comprensión global de la configuración social del espacio urbano y sus consecuencias. Al igual que las causas, los efectos que se derivan de los mismos han sido tradicionalmente menos estudiados puesto que el mayor peso de la elección frente a la restricción en relación a las decisiones residenciales inferían un mayor bienestar social que provocaba que hubiera una menor necesidad y por tanto interés de estudiarlos. Sin embargo, el impacto socioresidencial que para el resto de grupos sociales y para la propia estructura espacial de la ciudad desencadenan los recientes procesos de gentrificación demuestra la importancia del estudio de las pautas de localización y segregación desde arriba, convirtiéndose por ello en objeto de gran interés científico en los últimos tiempos.

## **7.2. La gentrificación, en el epicentro de los estudios urbanos actuales**

La comprensión de los procesos de segregación residencial pasa inevitablemente por el estudio de uno de los fenómenos espaciales que más atención y controversia ha generado en los últimos años en el ámbito urbano: la gentrificación, un neologismo derivado del inglés que encuentra su raíz etimológica en la palabra “gentry”, que a su vez proviene del francés antiguo “genterise” o “de nacimiento noble”, y que hace referencia a la clase social alta dentro de la cuál una buena parte poseía antiguamente la propiedad del suelo “landed gentry”. Su definición es en sí misma y al igual que la segregación objeto de numerosos y polémicos debates de modo que para clarificar su significado es necesario recurrir a la autora que primeramente se refirió al término, Ruth Glass (1964). En sus estudios sobre la transformación del espacio social de Londres esta socióloga británica acuñó el término de gentrificación para describir un proceso espacial de desigualdad según el cuál las zonas centrales de la ciudad, integradas en Inner London, pasaban poco a poco de ser barrios obreros degradados a ser áreas de gran exclusividad, habitadas por clases medias y altas:

*"One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle-classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residence... Once this process of 'gentrification' starts*

*in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed" (Glass, R. 1964:18).*

El interés científico del fenómeno que representa este concepto acababa sólo de nacer ya que, a medida que la gentrificación iba cobrando forma e implantándose como un proceso de cambio espacial evidente en ciudades como Londres, Nueva York o Vancouver, las investigaciones y consecuentes definiciones fueron sucediéndose y diferenciándose entre sí no sólo por las distintas ideologías desde las que se abordaba el fenómeno sino también por las distintas dimensiones a las que podía referirse, sus variadas manifestaciones y por su propia evolución como proceso. Términos como regeneración, renacimiento urbano, revitalización o sostenibilidad de los centros se presentan como recurrentes para definir e incluso suplantar al de gentrificación con la idea normalmente intencionada de anular las connotaciones negativas que de raíz se asocian al mismo (desigualdad urbana, desventaja social, desigualdad residencial, injusticia social, etc.) transmitiéndose así sólo una perspectiva positiva que encierra con frecuencia fines especulativos (Beauregard, R. 1986:35). Las instituciones públicas, los promotores inmobiliarios o las instituciones financieras son entidades que representan con frecuencia esta visión ya que, como sostiene Lees, L. *"It is difficult to find favour with gentrification, but who would oppose 'urban renaissance', 'urban regeneration' and 'urban sustainability'?"* (2003a: 61).

Por otro lado, los contextos territoriales en los que la gentrificación se estudia han dejado de estar exclusivamente ligados al ámbito residencial urbano de la ciudad central extendiéndose también al ámbito comercial, laboral o a zonas suburbanas alejadas e incluso al mundo rural: de forma temprana Cohen. M. (1983) ya subrayaba por ejemplo cómo la transformación del tejido comercial (caída del comercio de proximidad en beneficio de uno de lujo y orientado a los visitantes y trabajadores de la zona) en uno de los distritos centrales de San Francisco era precursora y representativa del proceso de gentrificación que se estaba ideando y que acabaría impactando también sobre la composición residencial del vecindario. Los actores que protagonizan el proceso de gentrificación tampoco son definidos ya exclusivamente en base a su clase social sino también en base a su procedencia, su género o su actividad (estudiante, trabajador, visitante o turista): *"Class is not the only axis of difference towards which researchers have focused their attention. Since the early 1980s, coinciding somewhat*

*with the advent of both postmodernism and the cultural turn in the social sciences, considerable analytical energy has been expended towards the intersections of fine-grained class positions with other dimensions of difference, such as gender, sexuality, and race/ethnicity.*” (Slater, T. 2011: 578). De esta forma autores como Castells, M. (1983) destacaron la importancia del movimiento gay en la gentrificación del barrio de Castro en San Francisco.

Los mecanismos que intervienen en la formación y transformación de la gentrificación también se han modificado y diversificado de modo que tal y como señala Smith, N. y Williams, P. (1986:3) o Sassen, S. (1991:255) los procesos de rehabilitación de la vivienda a los que se refería Glass ya no son la única faceta interviniente sino también la construcción de nuevos complejos residenciales (Davidson, M. y Lees, L. 2005, 2010), la inversión financiera o la propia reestructuración económica y social (Ley, D. 1996; Hamnett, C. 2003b). Además, lejos de referirse a un estado, condición o situación la gentrificación es dinámica y cambiante puesto que como proceso se va modificando pudiendo derivar en nuevos estados de degradación pero también en lo que se conoce como supergentrificación, *“the transformation of already gentrified, prosperous and solidly upper-middle-class neighbourhoods into much more exclusive and expensive enclaves”* (Lees, L. 2003b: 2487).

De esta forma el concepto, que en esencia parecía bastante preciso y acotado, fue enriqueciéndose y a la vez complejizándose hasta el punto que algunos comenzaron a ver en él una gran ambigüedad teórica que conducía a la pérdida de la noción de lo que se pretendía entender por gentrificación. Autores como Rose, D. (1984), Bondi, L. (1991), Sayer, A. (1992) o Beauregard, R. (1986), ejemplifican el escepticismo que rodeaba al estudio de la gentrificación:

*“...arbitrarily divides the indivisible and/or lumps together the irrelevant and the inessential, thereby ‘carving up’ the object of study with little or no regard for its structure and form [ . . . ]”*. (Sayer, A. 1992: 138–140)

*“...the terms ‘gentrification and ‘gentrifiers’, as commonly used in the literature, are ‘chaotic conceptions’ which obscure the fact that a multiplicity of processes, rather*

*than a single causal process, produce changes in the occupation of inner-city neighborhoods from lower to higher income residents" (Rose, D. 1984: 62).*

La imprecisión a la que era sometido el concepto, dadas las numerosas y heterogéneas contribuciones que intentaban abordarlo, se convertía así en un obstáculo de cara al desarrollo de investigaciones que tuvieran por objeto de estudio la gentrificación con el fin de comprender los procesos de cambio urbano. ¿Qué se entendía por gentrificación? ¿En donde puede manifestarse? ¿Qué actores intervienen en el proceso? ¿De qué forma? ¿Cuáles son sus consecuencias? En respuesta al desconcierto que invadía al concepto y como reacción al discurso científico que asimilaba la gentrificación al caos y a la confusión, se impuso una corriente científica (Smith, N. 1986; Clark, E. 2005; Davidson, M. y Lees, L. 2005; Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. 2008, etc.) que, con el fin de evitar la banalización del mismo, se esforzó en subrayar que la complejidad que le rodeaba no era sinónimo de desorden y que si bien era necesaria una reflexión acerca de lo que entrañaba la gentrificación también lo era el de la inclusión de una mayor flexibilidad que adaptara su significado a los tiempos y procesos sociales y urbanos actuales así como a las diversas dinámicas que caracterizan a cada contexto en particular:

*“gentrification is a highly dynamic process, it is not amenable to overly restrictive definitions, rather than risk constraining our understanding of this developing process by imposing definitional order, we should strive to consider the broad range of processes that contribute to this restructuring, and to understand the links between seemingly separate processes...” (Smith, N. 1986: 17)*

*“Gentrification scholars need to allow the term gentrification enough elasticity to “open up to new insights and indeed to reflect the mutations in the C21st of this increasingly active and somewhat different process” (Davidson, M. y Lees, L. 2005: 1187)*

En consonancia con esta visión, una aproximación menos cerrada y estancada en el tiempo facilita un mejor conocimiento, identificación y análisis del mismo lo cuál a su vez no impide que deba delimitarse y reconocerse que fundamentalmente la gentrificación sigue definiendo un proceso de cambio espacial en el que la clase social y la vivienda son las principales dimensiones envueltas en el mismo. Así lo constatan

algunas de las definiciones más relevantes como la aportada por Hamnett, C. o Smith, N. y Williams, P.:

*“gentrification involves both a change in the social composition of an area and its residents, and a change in the nature of the housing stock (tenure, price, condition etc.) and an adequate explanation of gentrification will have to cover both aspects of the process; the housing and the residents”* (Hamnett, C. 1991: 176)

*“The rehabilitation of working-class and derelict housing and the consequent transformation of an area into a middle-class neighbourhood”* (Smith Williams 1986:1)

El sentido de estas definiciones se suma así al que ya incorporaba desde un principio Glass, R. (1964) al sugerir la implicación ineludible de la vivienda y la clase social como vehículos a través de los cuales toma acción la gentrificación: *“Glass identified gentrification as a complex urban process that included the rehabilitation of old housing stock, tenurial transformation from renting to owning, property prices increases, and the displacement of working class residents by the incoming middle classes”* (Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. 2008: 5). Es por este motivo que, pese al enriquecimiento que supone la incorporación de nuevas perspectivas, existe también la necesidad de mantener viva la noción clásica que dio origen al concepto ya que además de seguir siendo la que más acuerdo genera entre los académicos (Butler, T. 2005: 4; Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. 2008: 4) su planteamiento sigue siendo en esencia válido aún cuando los procesos que rodean a la vivienda y a las clases sociales hayan podido cambiar.

### **Más allá de la producción y el consumo como mecanismos explicativos**

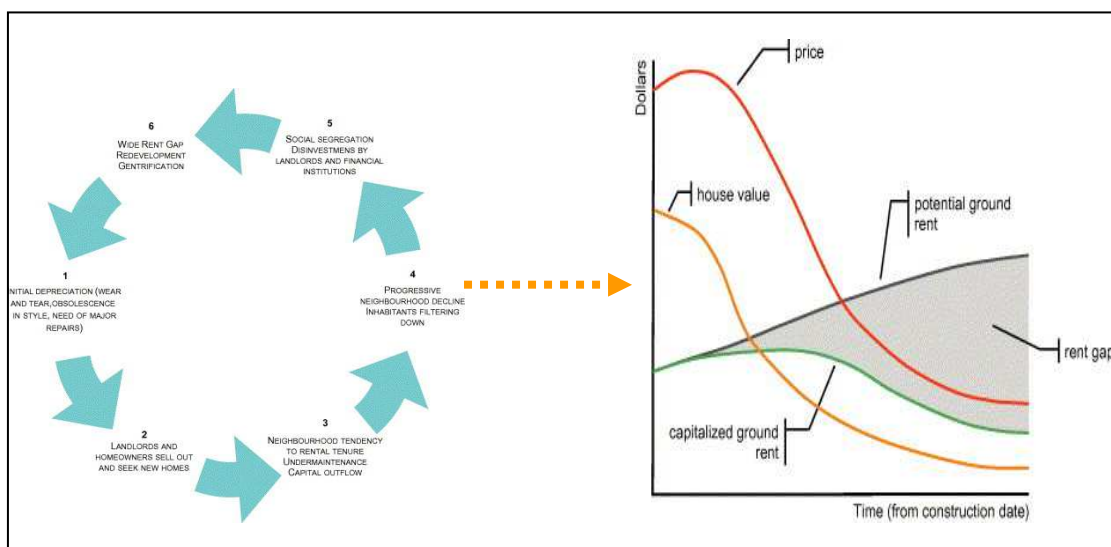
De cualquier modo no basta simplemente con reconocer la implicación fundamental de estas dos dimensiones en el significado de la gentrificación ya que ello no aborda ni resuelve la siguiente cuestión acerca del papel que juega cada una de ellas en el surgimiento de este proceso espacial. Para ello, es necesario remitirse a otro de los controvertidos debates centrados en examinar cuáles son las causas que conducen a la gentrificación siendo en este sentido las teorías explicativas desde el lado de la producción y del consumo las que tradicionalmente han acaparado la mayor parte de la atención científica. Entendidas en un principio como opuestas, duales e incompatibles, ambos enfoques surgieron como reacción a los planteamientos neoclásicos que,

inspirados en la competitividad natural que proclamaba Escuela de Chicago, consideraban que los procesos de gentrificación respondían a los inevitables ajustes impuestos por la ley de la oferta y la demanda en su presión por conseguir un equilibrio urbano (Alonso. W. 1964; Muth, R. 1969).

En contraste, la perspectiva centrada en el lado de la producción (o mecanismos de constricción) concede una importancia crucial a la estructura económica en la que se integra la gestión del suelo y la vivienda. El principal referente de la misma es Neil Smith que, a través de su influyente artículo “Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People” (1979), dio a conocer su polémica tesis sobre el “rent gap” o brecha de renta. Desde un enfoque marxista este autor entiende que la división desigual del espacio urbano a la que conduce el modo de producción capitalista opera en base a los procesos cíclicos de inversión-desinversión y reinversión que mueve la búsqueda de beneficios. De esta forma, estimulado por la experiencia de las ciudades norteamericanas, sostiene cómo el centro de la ciudad es sometido a un abandono ante las nuevas oportunidades económicas que ofrece la expansión urbana hacia territorios no consolidados y con un valor de uso mucho más bajo. Cuando el margen de beneficios procedente de la suburbanización se empieza a reducir y en el centro la decadencia residencial es extrema se origina en él el “rent gap” que no es otra cosa que la diferencia existente entre una renta potencial y una renta del suelo capitalizada. De este modo, el centro de la ciudad vuelve a ofrecer la posibilidad de obtener una alta rentabilidad sobre la base de las inversiones residenciales que se efectúen en él con lo que el capital (y no las personas) es proclive a retornar desencadenándose así un proceso de gentrificación:

*“Gentrification occurs when the gap is wide enough that developers can purchase shells cheaply, can pay the builders’ cost and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer. The entire ground rent, or a large portion of it, is now capitalized; the neighbourhood has been ‘recycled’ and begins a new cycle of use.”* (Smith, N. 1979: 547).

**Ilustración 8. Ciclo de depreciación del capital y teoría del “rent gap” según Smith, N. (1979)**



Fuente: Diappi, L. y Bolchi, P. (2008)

En esta misma línea destacaron también los planteamientos tempranos de Hamnett, C. y Randolph, B. (1986) que basándose en la trayectoria residencial de Barnsbury, uno de los primeros barrios londinenses en gentrificarse, desarrollaron la teoría sobre el “value gap” que a diferencia del “rent gap”, referido al valor del suelo, se focaliza en el valor o la rentabilidad que puede ofrecer la vivienda a través de los cambios en la tenencia de la misma. En concreto demostraron cómo, a raíz de la congelación y el mayor control de los alquileres en Londres este régimen de tenencia se convirtió en poco rentable en comparación con la revalorización que se obtendría a través de su venta por lo que se procedió a una transformación de las formas contractuales que conllevaría a la desaparición de los grupos sociales que vivían en alquiler en beneficio de los nuevos compradores, una clase media que representaba la consolidación de un proceso de gentrificación.

El principal inconveniente a estos planteamientos es que, pese a denotar la relevancia primordial que juega la estructura frente a la agencia, la producción frente al consumo, su planteamiento es susceptible de ser criticado por su determinismo económico al dar por sentado un escenario en el que el suelo y la vivienda están completamente mercantilizados y al servicio de los intereses económicos privados sin valorar por tanto la posible influencia espacial y residencial que se deriva de otros aspectos y en particular el que tiene que ver con esta investigación: la configuración del sistema de provisión en cada contexto urbano. Su exclusiva referencia al

comportamiento del libre mercado acaba por obviar cuestiones tan importantes como la de si una mayor presencia de vivienda social en el centro o la existencia de unas formas de planeamiento y desarrollo urbano diferenciadas habrían servido para frenar o incluso agravar los procesos de gentrificación en las ciudades postindustriales capitalistas y sus posibles consecuencias sobre la desigualdad. A esta objeción realizada desde la óptica que pretende tomar esta investigación (expresar el papel fundamental del sistema de vivienda en el comportamiento y la desigualdad residencial) hay que sumarle otras que cuestionan básicamente la validez empírica del modelo de Smith así como la rigidez del mismo ya que, por un lado, no precisa la distinción exacta entre renta capitalizada y renta potencial, ni tampoco en qué momento exacto aparece la rentabilidad, ni cuando retorna al centro el capital (Bourassa, S. 1993: 1733; Hamnett, C. 1984: 308 y Ley, D. 1987: 467); y por otro, porque la gentrificación y revalorización de ciertos barrios no tiene porqué ir seguida necesariamente de un proceso de degradación, tal y como denota el propio concepto de “supergentrificación”.

Con todo la replica más divulgada a la perspectiva de la producción es, como ya se ha señalado, la que se realiza desde el lado del consumo que, en oposición a la estructura y en favor de una geografía más humanista, busca poner de manifiesto la relevancia de los actores en el surgimiento de la gentrificación. David Ley, es al respecto el principal representante de esta otra cara de la moneda. Inspirado por la obra de Bell, D. (1973) “El advenimiento de la sociedad postindustrial”, Habermas, J. (1983) “Modernity: an incomplete project” y Bourdieu, P. (1984) “La distinción”, este autor centró sus investigaciones en la experiencia de las ciudades canadienses (Toronto, Montreal y Vancouver) para explicar cómo la consolidación de una sociedad postindustrial lleva aparejado el surgimiento de una nueva clase media que es responsable del proceso de gentrificación. Esta clase emergente, diversa y compleja en sí misma, se distingue de la de la época industrial, analizada por Veblen, T. (1899), en términos económicos, políticos y culturales ya que:

- El cambio desde un modo de producción industrial a uno de servicios, basado en un conocimiento especializado (tecnologías de la información, actividades artísticas, etc), ha dado lugar al crecimiento de una nueva élite de profesionales o trabajadores de cuello blanco poseedores de una alta y sofisticada formación. (Hamnett, C. 2003 a; Ley, D. 1980 )

- Se trata de una clase concienciada políticamente, asociada a una orientación ideológica de izquierdas que poco tiene que ver con la característica de la época fordista.
- Experimenta un cambio cultural en sus preferencias, gustos y formas de consumo que hacen rechazar el modo de vida suburbano, concebido como sobrio, banal y aburrido, en favor del que ofrece la ciudad central antigua, repleta de posibilidades, diferencias y libertades: la gran oferta de ocio, la diversidad cultural o los centros de oficinas son algunos de los alicientes que atraen a esta cultura definida y criticada también por su individualismo y su filosofía esteticista.

*En consecuencia, “we may see from this framework the appearance of a theoretically significant group of actors ... (who) form a theoretical counterpoint to nineteenth century notions of capital and labor ... a class in emergence .... With a secure economic base, they represent the present day counterparts of Veblen's leisure class, displaying the canons of good taste, intent upon the aesthetic. Their lifestyle is ... consumption and status orientated in pursuit of self-actualization” (Ley, D. 1980: 242-3; en Hamnett, C. 2003a)*

La construcción de esta nueva identidad o “habitus”<sup>10</sup> basada en las premisas que se acaban de nombrar empuja a esta “clase creativa” (Florida, R., 2002), emergente y poseedora de un capital cultural hacia el centro de la ciudad convirtiéndose así en la principal fuerza gentrificadora que sirve para atraer de vuelta al capital económico (promotores inmobiliarios, inversores, instituciones financieras e incluso parte de esa nueva clase media en donde el capital económico está más presente que el capital cultural). De esta forma, el capital cultural sirve de guía al capital económico y no a la inversa, tal y como planteaba la tesis de Smith.

*“It is precisely this act of transformation that will be discussed in this paper, the movement of a product, and indeed a place, from junk to art and then on to commodity.” Ley, D. (2003: 2528)*

---

<sup>10</sup> "El habitus se define como un sistema de disposiciones durables y transferibles -estructuras estructuradas predispuestas a funcionar como estructuras estructurantes- que integran todas las experiencias pasadas y funciona en cada momento como matriz estructurante de las percepciones, las apreciaciones y las acciones de los agentes cara a una coyuntura o acontecimiento y que él contribuye a producir" (Bourdieu, P. 1972: 178)

La articulación de este esquema demuestra que la importancia crucial que Ley concede al orden económico y social para explicar la emergencia de una clase media con nuevos intereses urbanos desaparece a la hora de explicar la configuración residencial del espacio urbano puesto que, al contrario que Smith, no profundiza acerca de qué mecanismos contenidos en él posibilitan e incluso incentivan la deseada vuelta al centro de las clases medias ni tampoco acerca de qué tipo de efectos tiene este proceso sobre los grupos sociales que ya vivían ahí. Tal y como subrayan Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. (2008) o Butler, T. (2003), el entusiasmo por acercarse al conocimiento de las inquietudes y vicisitudes que rodean a esta nueva clase media ha desviado la atención sobre las condiciones de vida a las que se enfrenta el resto de grupos sociales no integrados en ella olvidándose en consecuencia una de las principales motivaciones que guían las investigaciones sociológicas urbanas y esta en particular: el estudio de los procesos de desigualdad y sus desencadenantes estructurales:

*“If the working class is mentioned at all, it is usually in the form of how the middle classes feel about ‘others’, or neighbors not like them. This feelings are often rather depressing”* (Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. 2007: 121)

Pero más allá de la dicotomía que representan estas dos visiones y tras incesantes y en parte infructuosos debates acerca de cuál de los dos argumentos era el más acertado los académicos (incluyendo a los propios Smith, N. y Ley. D.) comenzaron a abogar más por la integración de los mismos en un marco interpretativo más amplio y bajo el que se intenta manifestar que tanto el lado de la producción como el de la demanda son imprescindibles en la comprensión de la gentrificación ya que en buena medida ambos son complementarios y están conectados entre sí:

*“The two theoretical perspectives are complementary rather than competing. This has subsequently been slowly appreciated, and the initial exclusionary tendencies have been watered down to some extent. The gradual emergence of an integrated theory of gentrification (Hamnett, 1984; Beauregard, 1986) has arisen from the realization that production and consumption are both crucial to a comprehensive explanation”* (Hamnett, C. 1991:175)

El reto fundamental radica entonces en cómo se aborda la articulación de los mismos de cara a la exposición de un argumento lógico y que no caiga en la pura

descripción de los fenómenos que acontecen en el espacio urbano. Es indudable que, tal y como plantean autores como Zukin, S. (1982), la gentrificación se genera en base a una fusión entre el capital y la cultura pero ¿qué es lo que conduce a dicha fusión? o lo que es más sugestivo ¿por qué esa fusión entre el capital y la cultura tiende a desencadenar la desaparición de ciertos grupos sociales? Desde el punto de vista de esta investigación estas son cuestiones cruciales a tratar en tanto que por muy influyente que sea la acción de las clases medias ésta viene condicionada (como el propio Ley reconoce) por la propia configuración de la estructura social (sistema de bienestar, políticas urbanas, modos de provisión residencial, etc) que es la que a su vez regula el capital evitando o potenciando que sean sólo determinados grupos sociales privilegiados los que puedan vivir en una determinada localización. Este enfoque sistémico requiere ser adoptado también a la hora de abordar las implicaciones que se atribuyen al proceso de gentrificación ya que como se constata a continuación, si bien es éste el que de forma directa desencadena una serie de efectos es sobre todo el contexto social en el que se integra el responsable final tanto del sentido y significado de la gentrificación como de sus consecuencias, positivas y/o negativas.

### **Las causas de la gentrificación como principales responsables en la evaluación de sus efectos sobre la desigualdad.**

Al igual que sucedía con las reflexiones teóricas que contribuían a la definición y explicación acerca del porqué de la gentrificación el debate sobre las consecuencias inmediatas que se derivan de éste fenómeno ha puesto de manifiesto las múltiples esferas que son susceptibles de ser modificadas por su acción directa, pudiendo ser diversas y compatibles las ventajas y desventajas que se derivan de ello, como ya sucedía con la segregación. De este modo, una adecuada comprensión acerca de las implicaciones que se derivan de los procesos de gentrificación requiere necesariamente la admisión de que tanto las ventajas como los inconvenientes son cuestiones factibles y a veces también simultáneas. No obstante, el foco de atención y preocupación más trascendental desde una perspectiva científica ha sido ante todo la exploración sobre sus efectos en los procesos de desigualdad social en la ciudad, siendo dos las cuestiones más candentes y también más relevantes de cara a esta investigación: ¿En qué sentido la gentrificación provoca la desaparición de ciertos grupos sociales en el centro de la ciudad? ¿Conduce la gentrificación a una mezcla social que favorece la igualdad o la

movilidad social de los más desfavorecidos o por el contrario es motivo directo de aumento en la segregación y desigualdad social?

La primera pregunta revela cómo, si bien se admite en general que la gentrificación implica un cambio en la composición social en detrimento de la población que residía previamente en el centro (sobre todo de la clase obrera industrial), el problema se haya ante todo en la forma en la que acontece dicha transformación social. Más en concreto si la gentrificación supone un desplazamiento de la población residente y en qué medida o más bien un reemplazamiento de la misma, un debate complejo por los problemas metodológicos y epistemológicos que plantea (tal como apunta Atkinson, R. 2000: “Displacement is marked out by its near invisibility; where it has happened no indicators remain”) y a su vez muy dependiente de los enfoques que dominaron las teorías explicativas de la gentrificación (producción vs demanda).

En este sentido, el desplazamiento se ha consolidado como la tesis más extendida y aceptada dentro de los estudios que analizan el impacto de la gentrificación sobre los grupos sociales no catalogados como “clase media” (sobre todo la clase obrera) subrayando de forma fundamental que, la gentrificación a la que conducen las posibilidades especulativas de un devaluado mercado de vivienda desencadena una revalorización residencial que acaba dejando al margen a un sector de población cuyos recursos son insuficientes para afrontar los nuevos costes y formas de vida en el centro (gastos de manutención de la vivienda, accesibilidad a la misma y a los servicios del entorno) viéndose por este motivo destinada a residir en otras áreas de la ciudad (Hartman, C.; Keating, D. y LeGates, R. 1982, Atkinson, R. 1997, 2000; Marcuse, P. 1986, 2010; Laska, S. B. y Spain, D. 1980; Schill, M. y Nathan, R. 1983; Palen, J. y London, B. 1984).

*“The term describes what happens where forces outside the household make living there impossible, hazardous or unaffordable” (Hartmann, C. 1982:3)*

*“If the pain of displacement is not a central component of what we are dealing with in studying gentrification — indeed, is not what brings us to the subject in the first place — we are not just missing one factor in a multi-factorial equation; we are missing the central point that needs to be addressed.” (Marcuse, P. 2010: 187)*

Las variadas formas en las que dicho desplazamiento acontece y es definido han sido estudiadas por distintos autores (Grier, G. y Grier, E. 1978; Lee, B. y Hodge, D. 1984) siendo la síntesis más relevante y clarificadora de las mismas la elaborada por Marcuse, P. (1986), uno de los principales teóricos del desplazamiento que vuelve a señalar el rol crucial que ocupa la vivienda como mecanismo conductor de este cambio en la composición social del espacio:

- Desplazamiento directo del último hogar residente (Direct last-resident displacement): se produce cuando los miembros del último hogar residente en una determinada vivienda son expulsados bien a través de un incremento de los alquileres bien a través de una demolición del edificio en el que residían.
- Desplazamiento directo en cadena (Direct chain displacement): opera bajo los mismos términos que el “direct last-resident displacement” con la diferencia de que en este caso las expulsiones se refieren a varios hogares que vivieron en la misma vivienda en momentos distintos.
- Desplazamiento por exclusión (Exclusionary displacement): hogares que con motivo de la revalorización residencial a la que conduce la gentrificación no pueden acceder a una vivienda en el centro quedando por tanto excluidos de este mercado.
- Presiones que empujan al desplazamiento (Displacement pressure): un hogar se ve desplazado como consecuencia del cambio que experimenta un barrio con motivo de la gentrificación, when a household moves because a neighbourhood becomes less and less liveable under gentrification)

De esta forma, la tesis sobre el rent gap de Smith o el value gap de Hamnett y Randolph se perfilan como mecanismos explicativos a los argumentos que sostienen la idea de que la gentrificación presiona hacia un desplazamiento que simboliza la traducción de la desigualdad entre clases al espacio residencial: en el marco de un sistema neoliberal la gentrificación se concibe ante todo como un proceso urbano mercantil y como tal lleva aparejado unos principios económicos discriminatorios de forma que aquel hogar que no alcance los requerimientos residenciales impuestos por la ley de la oferta y la demanda queda excluido del mismo. El inconveniente a este argumento es que vuelve a prescindir de la influencia que puede derivarse de la

configuración diferenciada de los sistemas de bienestar y vivienda asumiéndose que el libre mercado lo domina todo en apoyo de unas políticas urbanas y de vivienda que raramente intervienen frenando los procesos de desplazamiento y encarecimiento residencial que envuelve la gentrificación.

En oposición a la trágica visión expuesta por la tesis del desplazamiento, la tesis del reemplazamiento plantea una transformación del espacio social en concordancia con la que se genera en el sistema económico productivo, con un aumento del peso de la clase media que responde a un cambio en el sistema productivo hacia uno de servicios. De este modo, la gentrificación no conlleva necesariamente a un desplazamiento que se fundamenta en la desigualdad que caracteriza al sistema social sino que más bien contribuye a una mezcla social como fruto de la profesionalización y el renovado interés de las clases medias por el centro. Este argumento, sustentado por el contrario en las explicaciones a la gentrificación desde el lado de la demanda (Ley, D. 1996, 2003 y Hamnett, C. 1991, 2003), fue desarrollado principalmente por Hamnett, C. en años más recientes y basándose para ello en la experiencia de Londres:

*“There is a consistent assumption in the literature that gentrification is a direct cause of working-class displacement. While this is undoubtedly true in some cases, it is argued here that the slow reduction of the working-class population in many inner-city areas is, in part, a result of a long-term reduction in the size of the working-class population of London as a whole (by a combination of retirement, death, outmigration or upward social mobility) and its replacement by a larger middle-class population. In other words, the key process may be one of replacement rather than displacement per se.”* (Hamnett, C. 2003b: 1419)

Esta provocadora visión que resta tremendismo a la planteada por los teóricos del desplazamiento ha reavivado recientemente el debate sobre los efectos de la gentrificación siendo el mejor ejemplo de ello las sucesivas y enérgicas críticas intercambiadas entre Slater, T. (2009, 2010) y Hamnett, C. (2009, 2010) al respecto: mientras Slater señala cómo el optimismo de Hamnett hacia la gentrificación en los últimos años le distancia de su compromiso pasado en favor de una justicia social, Hamnett critica a Slater por el dogmatismo, la parcialidad y la rigidez de su discurso.

El gran inconveniente que plantea la tesis del reemplazamiento de Hamnett es que, al igual que las teorías explicativas de la gentrificación enfocadas en el lado de la demanda, subestima el contexto político y social en el que se inscribe la vivienda y la gestión del suelo provocando a su vez que la teoría sobre la mezcla social pueda ser poco sostenible en el tiempo ya que: si bien es factible que el reemplazamiento opere en el espacio en favor de una mezcla social, dentro de un hipotético contexto de libre mercado la creciente demanda de vivienda por parte de la nueva clase media presiona inevitablemente al alza los precios provocando que, tarde o temprano, una parte de la población sea incapaz de hacer frente a los costes que se derivan de residir en un determinado barrio (aumento del esfuerzo de acceso, encarecimiento del alquiler, subida de impuestos, etc.) viéndose por ello excluidos y desplazados del mismo.

Esta infravaloración lleva a su vez a cuestionar también la visión positiva que se atribuye, desde la tesis del reemplazamiento, a la supuesta mezcla social, concebida no sólo como ingrediente favorable contra los procesos de desigualdad sino también (en ocasiones) como la panacea a los mismos ¿es esta asunción consistente? La respuesta a esta pregunta dirige directamente al segundo de los debates planteados: ¿Conduce la gentrificación a una mezcla social que favorece la igualdad (mayor movilidad social de los desfavorecidos) o por el contrario es motivo directo de aumento en la segregación y desigualdad social y residencial?

Dentro de los muchos beneficios que pueden asignarse a la gentrificación el más rebatido es el referente a su capacidad para luchar contra los barrios desfavorecidos. Parte del mundo académico, englobado dentro de lo que se ha denominado “emancipatory city thesis” (término acuñado por Lees, L. 2000), defiende que la mezcla social a la que conlleva hipotéticamente la gentrificación ayuda no sólo a mejorar la imagen de un espacio degradado sino también las condiciones de vida de sus residentes, disminuyendo los efectos sociales devastadores derivados del efecto barrio y fomentando así la movilidad social y la igualdad (Byrne, J. P. 2003; Caulfield, J. 1989, 1994).

*“Gentrification can ameliorate the social isolation of the poor. New more affluent residents will rub shoulders with poorer existing residents on the streets, in shops, and within local institutions, such as public schools. Such newcomers may exhibit possibilities of social mobility and a determination to secure adequate public*

*services that provide existing residents with the kind of role models and contacts the absence of which Wilson finds debilitating in the ghetto.”* (Byrne, P. 2003: 422)

La mezcla social de mano de la gentrificación se concibe como una manifestación de libertad liderada por una contracultura que, en contra de los principios coercitivos de la suburbanización, favorece la interacción, la tolerancia y la igualdad, una cuestión que entra en confrontación con los que ven en dicha mezcla más bien un aumento de la desconfianza, el recelo y la frialdad en las interacciones sociales (Merry, S. 1981). Pero más allá de la valoración positiva o negativa de la mezcla social el problema del discurso que se pronuncia en favor ésta radica de nuevo en la minimización de la influencia de los procesos estructurales responsables del cambio social en el espacio (entre ellos el sistema de vivienda) pues éstos no actúan sólo como mecanismos que empujan de nuevo a la clase media hacia el centro sino que también son los que estipulan las posibilidades residenciales en el mismo. Esta falta de consideración favorece la elaboración de un discurso incompleto en relación a los efectos que tiene una supuesta mezcla social sobre la desigualdad socio-residencial a la vez que conduce equivocadamente de nuevo a la idea de que la gentrificación no varía en el tiempo y se encuentra ligada de forma incondicional a la mezcla social promovida por los “pioneer getrifiers” (Caulfield, J. 1994).

Este enfoque sobre las ventajas de la mezcla social a las que conduce supuestamente la gentrificación ha sido utilizado y ampliamente difundido por diversos agentes sociales (promotores, inversores, constructores, etc) con fines interesados, pero también por parte de las entidades públicas a través de la aplicación de lo que se conoce como “Gentrification as a Positive Public Policy Tool” (Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. 2008: 198): desde las políticas urbanas la gentrificación se justifica y se promueve (state-led gentrification o institucionalización de la gentrificación en el marco de unas políticas de ‘regeneración urbana’)) en tanto que es percibida no sólo como un mecanismo estratégico de regeneración y revitalización de las áreas centrales degradadas y estigmatizadas sino también como una herramienta que promueve una mezcla social que es clave para disolver los núcleos de pobreza y crear oportunidades sociales en la población desfavorecida. Programas como el Urban Task Force report (1999), el Urban White Paper (2000), o el propio London Plan (2004) nacen en el Reino Unido con estas pretensiones. Sin embargo, tanto la superficialidad del discurso que plantean estas políticas como su dudosa efectividad sobre los procesos de desigualdad

llevan pronto a rebatir sus intenciones (Colomb, C. 2011; Davidson, M. 2006) subrayándose que sus verdaderos motivos para promover la gentrificación y su hipotética mezcla social no son otros que la defensa de los intereses económicos acumulativos en los que se basa el libre mercado y que por tanto sus efectos, lejos de fomentar la igualdad socio-residencial, han servido más bien para alimentar un conflicto entre clases. Es a lo que Smith, N. (1996) denomina “the revanchist city” que, en oposición a la “emancipatory city thesis”, señala la pretensión de la clase media (inducida por la estructura económica y política) de recuperar el centro de la ciudad que ha sido usurpado por parte de una clase obrera compuesta por minorías y marginados sociales que no tienen otra estrategia que la de resistir. De este modo, lejos de promoverse un lugar para la convivencia y la justicia social, la gentrificación y su “mezcla social” son concebidas como una amenaza puesto que no sólo no conducen a la mejora de las condiciones de vida de los que ya residían ahí (elevando su capital social y sus aspiraciones) sino que además les coloca en una posición de mayor vulnerabilidad residencial con motivo de las bases económicas liberalizadoras que sustentan esos procesos espaciales y en los que la gestión de la vivienda vuelve a ser central: La demolición de edificios de vivienda pública en beneficio de la construcción de complejos residenciales de lujo, la privatización del sector público de la vivienda o la promoción de la propiedad son algunas de las medidas que destacan por ejemplo en el conocido y controvertido proceso de rehabilitación de Elephant and Castle (2004), una de las áreas centrales más deprimidas de Londres situada en el borough de Southwark.

De esta forma, se pone de manifiesto cómo los propósitos o causas que mueven a la gentrificación y su dudosa mezcla social son los que en buena medida determinan la valoración sobre sus efectos (positivos o negativos) por lo que para examinar de forma consistente el impacto de estos procesos espaciales sobre la desigualdad socio-residencial se requiere ante todo una profundización en el análisis del sistema socio-urbano en el que se inscriben. A la importancia de profundizar en las causas de la gentrificación y su supuesta mezcla social con el objetivo de interpretar de forma coherente sus efectos, se suma también la necesidad de evaluar la propia efectividad de la mezcla social cuando el fin es tan ambicioso como el de reducir la desigualdad social, considerando en este sentido que:

- Por muy benévolas que pudieran ser las intenciones que mueven a la mezcla social su alcance como estrategia política para la reducción de la desigualdad es limitado en tanto que no ataca las bases sobre las que ésta se genera: la configuración del sistema residencial y educativo. Por ello, cabe preguntarse si no sería más efectivo emprender reformas estructurales que garanticen una mayor igualdad de oportunidades.
- No siempre los procesos de desigualdad socio-residencial se manifiestan a través de una segregación desde abajo por lo que la mezcla social como herramienta de lucha contra la desigualdad queda también en este sentido en entredicho. Más allá de la facultad que puede conferir el estudio de la segregación como manifestación de lo que acontece en la estructura social su capacidad para explicar ineludiblemente las desigualdades laborales, sociales y/o residenciales a las que se enfrentan los individuos ha sido puesta en cuestión, como ya se ha reflejado, por autores como Arbaci, S. (2006) quién demuestra cómo la marginalización residencial de los inmigrantes en los países del sur de Europa no se ve necesariamente reflejada a través de una segregación desde abajo. También Musterd, S. y otros (1999: 17) revelan cómo las pretensiones de encontrar guettos en Europa como efecto de la desigualdad socio-residencial corren el riesgo de verse frustradas puesto que *“Most comparisons like these fail to account for the fact that institutionalised racial discrimination and spatial mismatches between place of residence and job oppotunities are far more significant in the US than in Europe”*. Tal y como se constató anteriormente, ambas teorías señalan al respecto cómo la configuración del sistema de vivienda actuaría en Europa como una de las variables intervinientes principales entre lo que sucede en la esfera social y la esfera espacial por lo que en este sentido los procesos espaciales a través de los que se manifiesta la desigualdad residencial no deben remitirse exclusivamente al estudio de la segregación sino en general a las pautas de localización de los grupos sociales y a la relación global que guardan éstos con la vivienda y otras esferas sociales.

Este último punto conduce al mismo tiempo a cuestionar si, al igual que la segregación, la gentrificación y sus consecuencias son necesariamente los procesos urbanos dominantes en la ciudad global postindustrial, tal y como apunta Smith, N.

(2002), o por el contrario también se encuentran sobrevalorados dada la poderosa influencia del contexto cultural anglosajón y angloamericano en el resto de Europa.



**PARTE II: ESTRUCTURA SOCIAL Y  
TRAYECTORIAS RESIDENCIALES  
¿MISMAS EXPERIENCIAS?**



Frente a los postulados de la tesis de la convergencia que con frecuencia sitúa a los cambios económicos globales como determinantes en la implantación de unos mismos patrones residenciales (sistema de vivienda liberal y polarización espacial) se defiende a continuación la existencia de una diversidad de sistemas de bienestar y vivienda que funcionan como catalizadores de dichas transformaciones económicas y además generan y explican procesos de comportamiento residencial diferenciados. Para ello, se plantea a continuación un análisis longitudinal en donde se examinan detalladamente los sistemas de vivienda de las regiones seleccionadas prestando especial atención a las formas de tenencia, los modos de producción y los usos de la vivienda y ofreciéndose así una perspectiva integrada de los indicadores que Kemeny, Barlow, Duncan y Allen identificaron como claves a la hora de definir tipologías de sistemas de provisión residencial.

No obstante, de forma previa a la satisfacción de estos objetivos, se pretende dar a conocer el contexto social y territorial en el que se enmarcan ambas regiones definiendo y justificando sus características sociodemográficas por un lado y por otro explicando y clarificando su organización político-administrativa ya que ello facilitará la comprensión posterior de las realidades urbanas que se estudian.

## **8. Contextualización sociodemográfica y territorial**

La consolidación de un nuevo modelo global y terciarizado de producción económica y sus implicaciones sociales son bien representadas a través de los contextos urbanos que atraviesan las regiones analizadas. Con una población de 8.174.100 y 6.489.680 habitantes en el 2011<sup>11</sup>, Greater London y la Comunidad de Madrid se consolidan respectivamente como principales ejes económicos dentro de sus respectivos países (Reino Unido y España) pero también dentro de la propia Unión Europea. El claro declive del modo de producción industrial en beneficio del desarrollo del sector servicios es un hecho destacable en ambas regiones que se refleja a través de los siguientes gráficos. En este sentido, el caso de Londres resulta ser el más impactante puesto que el menor peso (si cabe) que adquiere el sector industrial en esta región, en comparación con Madrid, hace que su gran dominio económico pasado, fundamentado

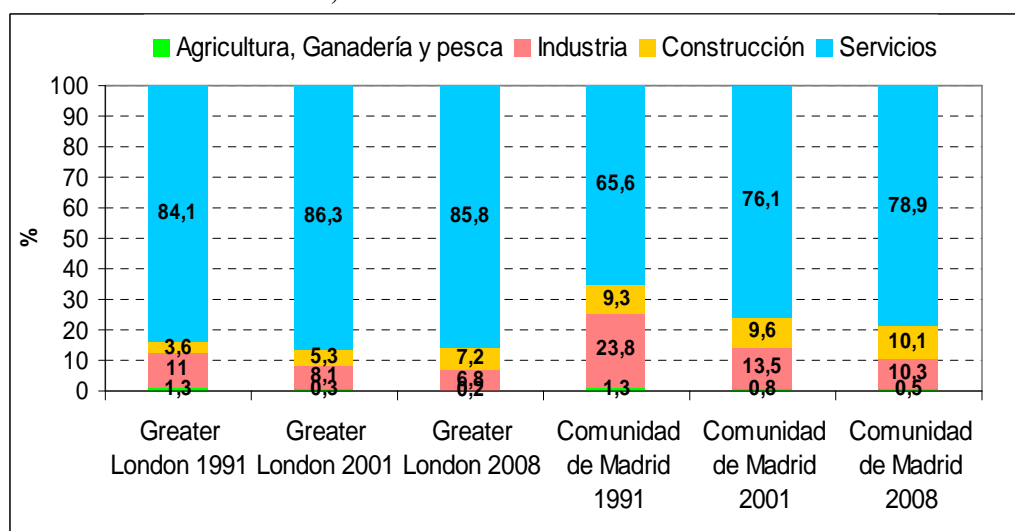
---

<sup>11</sup> Fuentes: Censo de 2011 y Padrón de 2011 respectivamente

en este sector manufacturero, parezca a esta alturas inverosímil. Por otro lado, la evolución que registran ambas regiones en cuanto a la estructura laboral por sector económico no transmite tampoco un cambio de dirección ya que:

- En el caso de Londres, se asiste una estabilización del sector productivo de los servicios que se ve acompañado por un ascenso de la construcción.
- En el caso de Madrid, se aprecia más bien a un mayor afianzamiento del sector servicios, que sigue creciendo, y también, al menos hasta la llegada de la crisis, a un ascenso del peso de la construcción, un sector que adquiere mayor fuerza en esta región que en Londres.

**Gráfico 1. Evolución de la estructura laboral por sector industrial en Greater London y la Comunidad de Madrid. 1991, 2001**

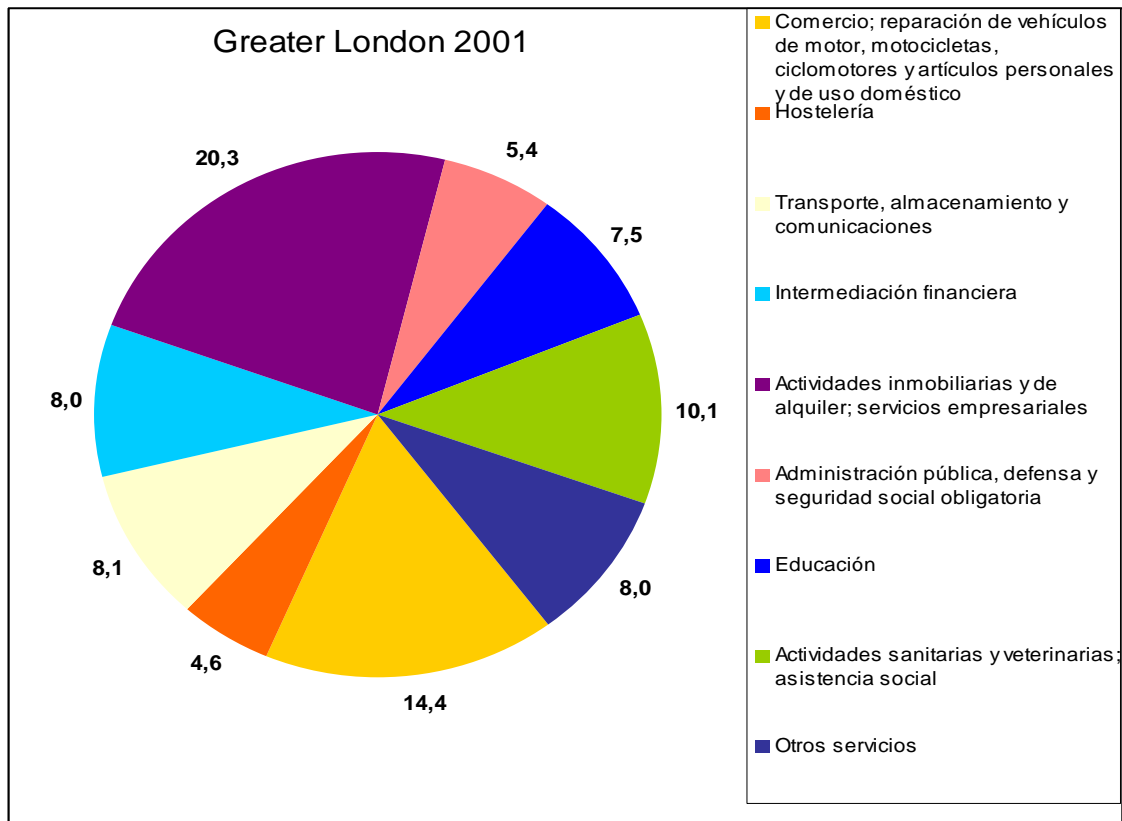


Fuente: Censos 1991 y 2001, Anual Population Survey y Encuesta de Población Activa

Si se atiende a la estructura laboral que compone el sector servicios se comprueba cómo las actividades económicas relacionadas con el ámbito inmobiliario y los servicios empresariales son, junto el comercio, el motor y los servicios personales y domésticos los que más fuerza adquieren en ambas regiones y como consecuencia de las nuevas funciones, necesidades y demandas que implican el cambio del modelo productivo y su impacto sobre la estructura de clases: tal y como se comprobará más adelante se asiste a un crecimiento de la clase media que vendría justificado por un proceso de profesionalización que implica un aumento de población altamente cualificada y poseedora no sólo de un rico capital cultural sino también económico que lleva aparejado unos determinados estilos de vida: “A glorious, charming life style of

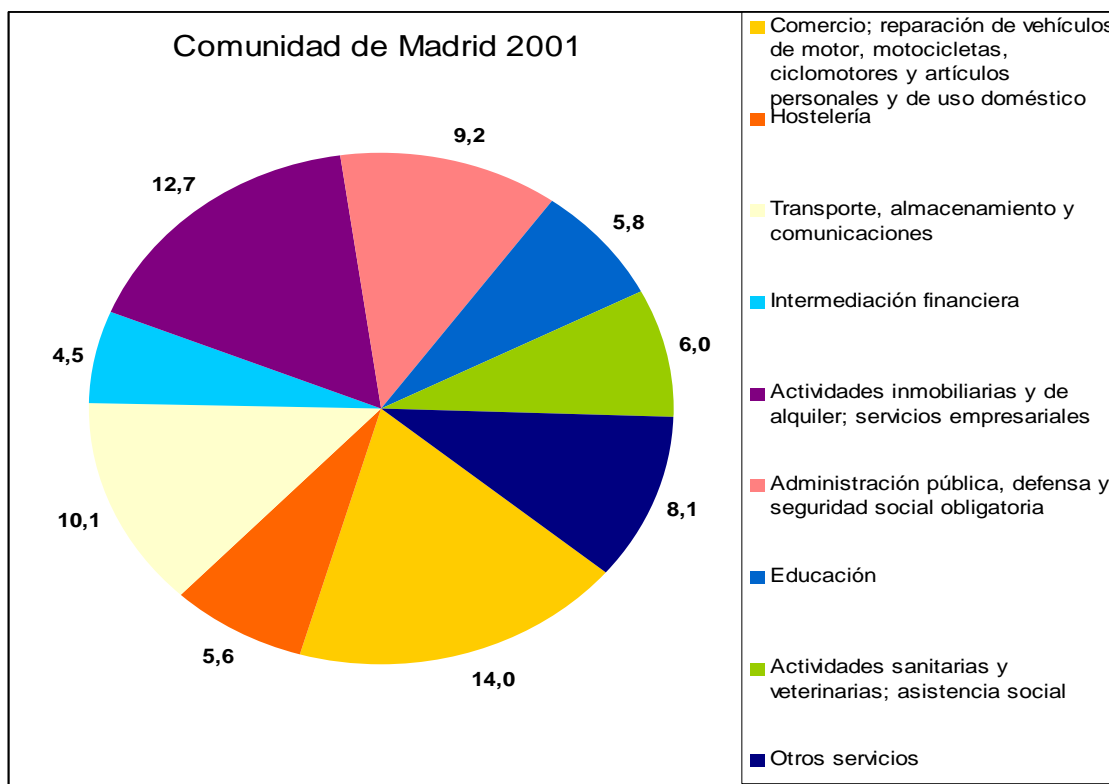
*the new professionals expressed in elegant restaurant, home décor and designer boutiques, “from sushi bars to gucci stores”, urban amenities from bars to restaurants and museums in order to be bohemian in a fashionable way or to live trendy in the regentrified or supergentrified (as used by Lees, 2000) neighborhoods of the financial centers of global capital. This is an aesthetic way of life enriched with the peculiarities of high-income and high perception of cultural opportunities in the inner city.” (Güzey, O. 2006: 2)*

**Gráfico 2. Estructura laboral del sector servicios en Greater London, 2001**



Fuente: Censo 2001

**Gráfico 3. Estructura laboral del sector servicios en la Comunidad de Madrid**

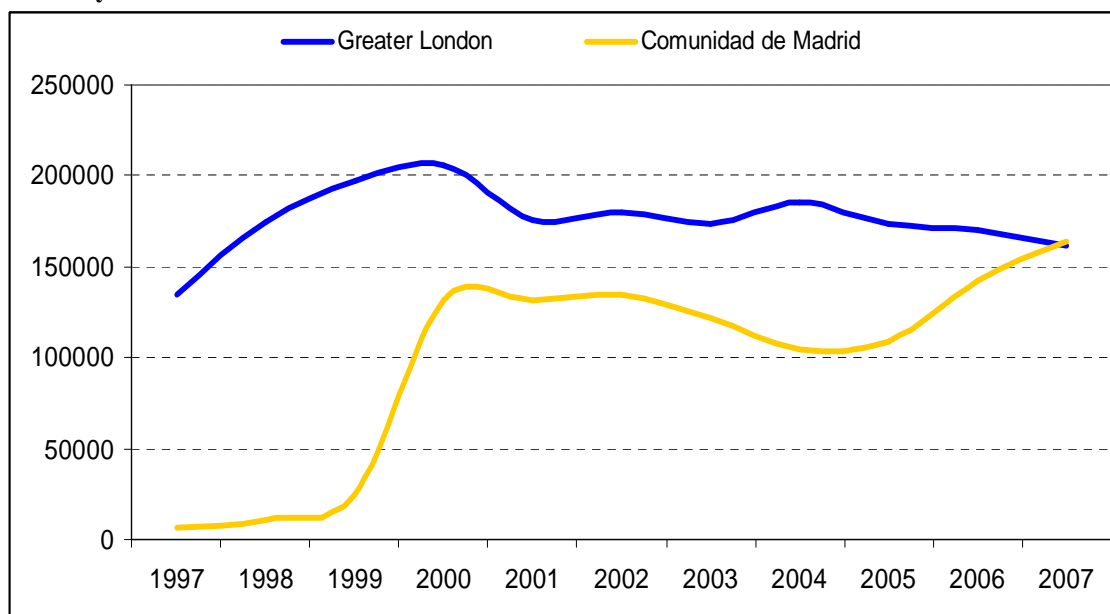


Fuente: Censo 2001

Las nuevas funciones financieras, tecnológicas, de transporte y otros servicios asumidas por Londres y Madrid las empujan a ser también un foco fundamental de atracción para los nuevos movimientos migratorios extranjeros de finales del siglo XX y comienzos del XXI de modo que, a pesar de que Londres presentaba ya una fuerte tradición inmigratoria extranjera como fruto de su fuerte desarrollo industrial y colonial, las oleadas poblacionales recientes hacia sus condominios urbanos siguen manifestando una incuestionable relevancia numérica que es compartida por Madrid. A diferencia de Londres, es cierto que esta Comunidad Autónoma no contiene un pasado histórico reseñable como centro receptor de una inmigración internacional, ya que su escaso y tardío desarrollo industrial y económico inhibió estas corrientes poblacionales cediendo todo el protagonismo a una inmigración del campo a la ciudad que se encontraría ya más asociada al paso directo de una sociedad agrícola a una de servicios. Con todo, la profunda y acelerada transformación política y económica que transcurre desde el final de la dictadura hasta hoy, consagra también a esta región española como partícipe fundamental de la intensa y diversa inmigración internacional actual. De hecho, como se observa en el siguiente gráfico, la subida en el número de personas llegadas desde el

extranjero resulta ser notablemente más apuntada en Madrid que en el caso de Londres en donde a partir del año 2000 la tendencia receptora parece estabilizarse.

**Gráfico 4. Evolución del número de inmigrantes internacionales llegados por año en Greater London y la Comunidad de Madrid.**

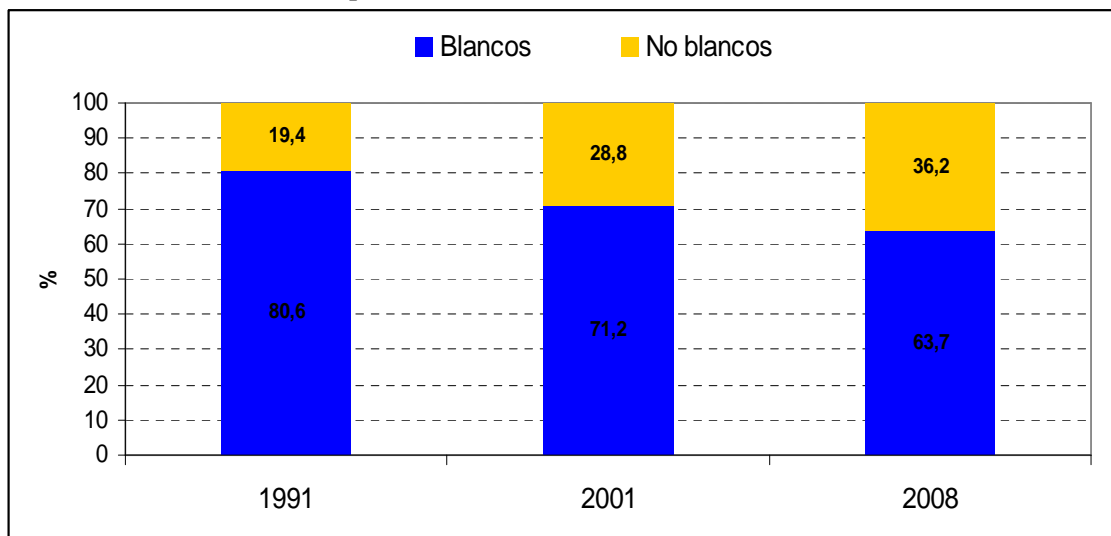


Fuentes: Office for National Statistics y Padrón

Como resultado de las últimas oleadas migratorias internacionales la población es en su composición mucho más diversa y distinta de forma que, como se puede observar a continuación, entre 1991 y 2001, Greater London registra un notable aumento del peso relativo de los grupos étnicos no clasificados como blancos mientras que en el caso de Madrid esta diversidad se refleja estadísticamente<sup>12</sup> a través del aumento porcentual de los extranjeros.

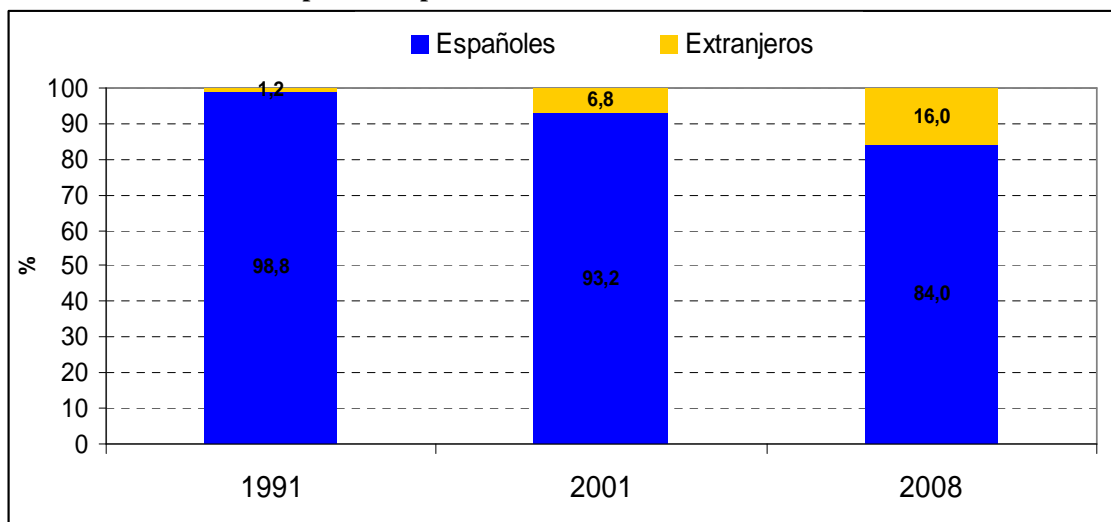
<sup>12</sup> La fuerte tradición migratoria del Reino Unido en contraste a la experiencia reciente de España en este sentido introduce notables variaciones a la hora de clasificar y estudiar los procesos migratorios y de integración social de forma que en el caso del Reino Unido se tiende a distinguir más en función de los grupos étnicos puesto que dentro de los mismos la presencia de británicos es ya muy consistente. El problema de este método es que implica una gran subjetividad ya que por un lado son las propias personas las que deciden con qué se identifican más y donde se encuadran y por otro porque las clasificaciones étnicas conllevan una percepción determinada de la realidad que puede malinterpretar o infravalorar movimientos migratorios relevantes. Sin embargo, en España sigue concediéndose gran relevancia a la nacionalidad y en ocasiones también al país de origen con el inconveniente de obviar a los que han obtenido la nacionalidad española o a los que ya han nacido en España.

**Gráfico 5. Evolución de la composición étnica en Greater London. 1991-2008**



Fuente: Censos 1991, 2001 y Anual Population Survey

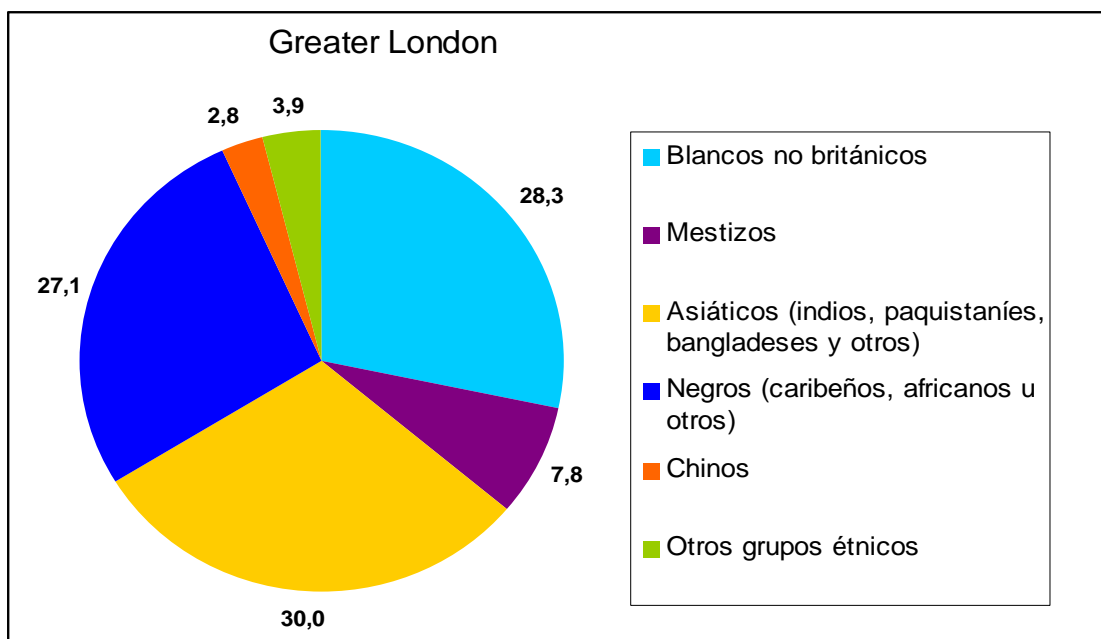
**Gráfico 6. Evolución de la población por nacionalidad. 1991-2008**



Fuente: Censos 1991, 2001 y Padrón.

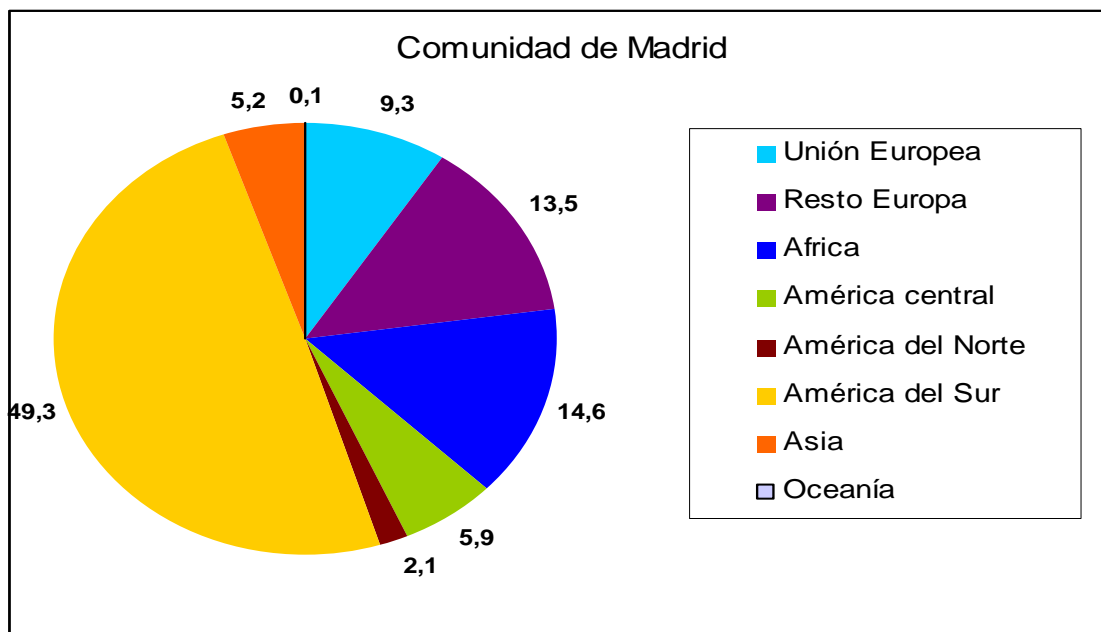
En función de la composición se aprecia al mismo tiempo como el pasado colonial del Reino Unido y de España es claramente influyente en los distintos grupos étnicos o de extranjeros que van a ser predominantes en Londres y Madrid ya que, en el caso de la primera región son los indios, paquistaníes y bangladeses, seguidos del grupo conformado por los caribeños y africanos, los que mayor peso obtienen mientras que en Madrid se produce una notable preponderancia del peso de los extranjeros de América del Sur.

**Gráfico 7. Distribución porcentual de los distintos grupos de minorías étnicas en Greater London, 2001**



Fuente: Censo 2001

**Gráfico 8. Distribución porcentual de los extranjeros según el continente de su nacionalidad. Comunidad de Madrid, 2001**

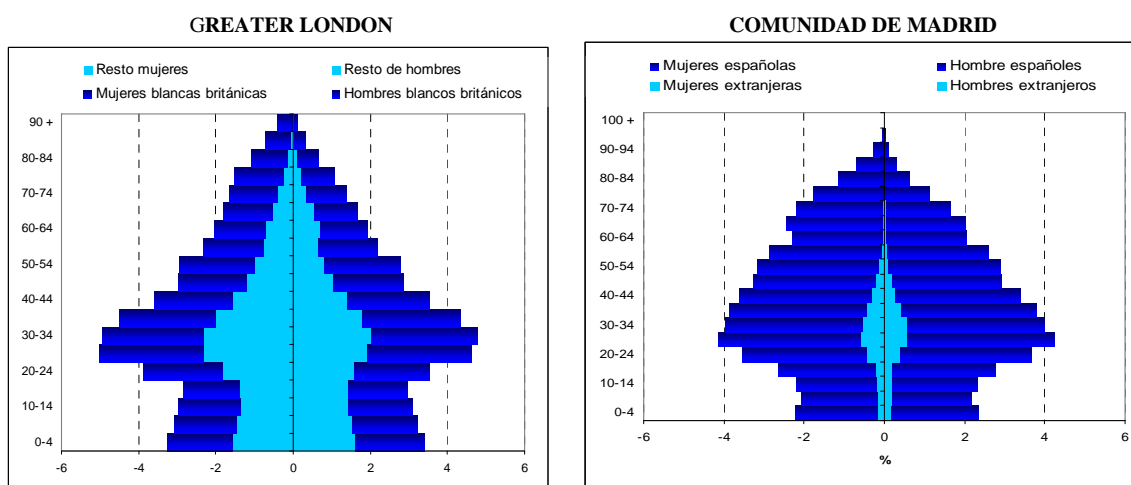


Fuente: Censo 2001

Pero las pautas migratorias desde el extranjero no sólo están detrás de la creciente diversidad étnico-cultural que caracteriza a Londres y más recientemente a Madrid sino también, del rejuvenecimiento y el crecimiento de la población.

Por un lado, como se observa en las siguientes pirámides de población de 2001, tanto las minorías étnicas en Londres como los extranjeros en Madrid, tienden a concentrarse mayoritariamente en las edades intermedias así como en las edades tempranas, de lo que se infiere que su contribución en las tasas de natalidad ha sido también significativa, sobre todo en el caso de la región británica dada su mayor antigüedad migratoria como sociedad receptora.

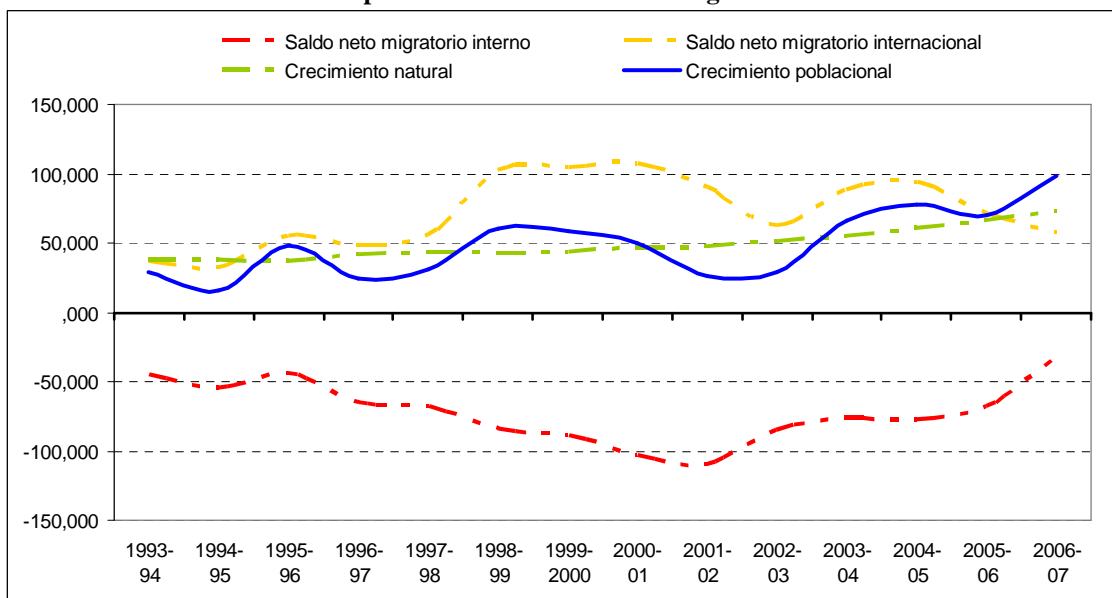
**Gráfico 9. Pirámide de población de Greater London y la Comunidad de Madrid en función del grupo étnico de pertenencia y la nacionalidad**



Fuente: Censos 2001

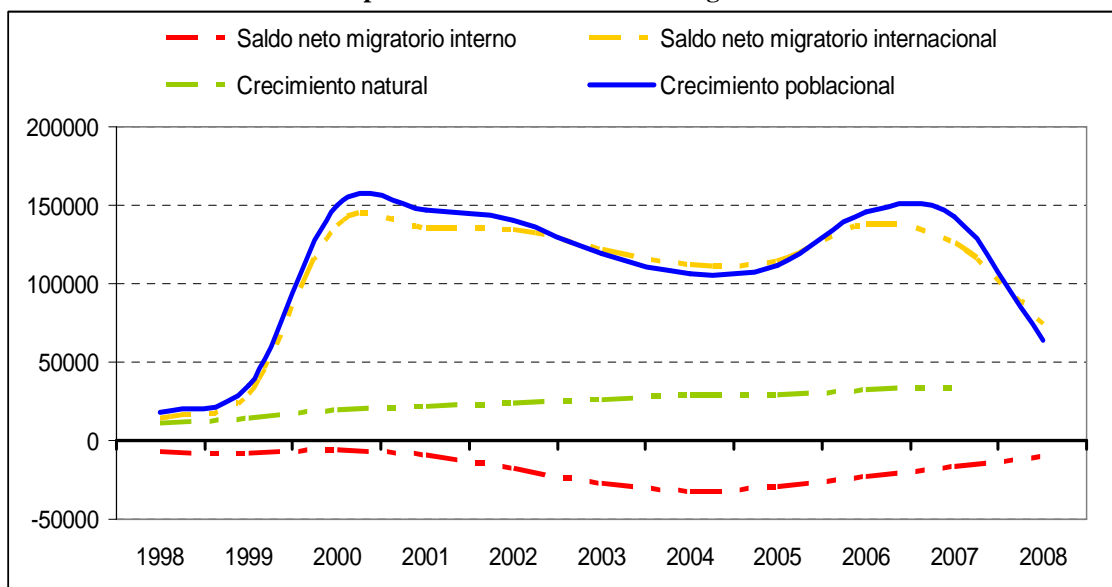
Por otro lado, a través del análisis de la composición del crecimiento demográfico se demuestra cómo el saldo neto migratorio internacional se encuentra en la base del aumento de población experimentado por ambas regiones al cual también habría contribuido el crecimiento natural de la población, sobre todo en el caso de Londres. Por el contrario, el saldo neto migratorio interno presiona a la baja al crecimiento demográfico en ambas regiones siendo uno de los motivos de ello las emigraciones hacia las áreas urbanas contiguas a Greater London y la Comunidad de Madrid.

**Gráfico 10. Evolución de la composición del crecimiento demográfico en Greater London**



Fuente: Office for National Statistics

**Gráfico 11. Evolución de la composición del crecimiento demográfico en la Comunidad de Madrid<sup>13</sup>**



Fuente: Estadísticas de variaciones residenciales e INE

Estas profundas transformaciones económicas y demográficas, propias de lo que se ha definido como ciudades globales<sup>14</sup>, añaden, a los ya existentes, nuevos y

<sup>13</sup> Hasta el año 2002 la EVR no incluía datos de bajas por variación residencial con destino al extranjero, por eso los saldos exteriores de los años 1998 a 2001 corresponden sólo a las Altas variación residencial con procedencia del extranjero en esos años.

<sup>14</sup> "cities that are strategic sites in the global economy because of their concentration of command functions and high-level producer service firms oriented to world markets; more generally cities with high levels of internationalisation in their economy and in their broader social structure" Sassen, S. (1991)

profundos retos en lo que se refiere a la satisfacción de las necesidades de vivienda y la lucha contra los procesos de exclusión y desigualdad residencial, colocando así en el punto de mira a las políticas de vivienda y a los sistemas de provisión residencial en general, dada su decisiva labor mediadora a la hora de garantizar el bienestar y el equilibrio social. Sin embargo, antes de entrar de lleno en la evaluación sobre la forma que adoptan tales mecanismos estructurales y su impacto sobre el comportamiento residencial, se precisa una clarificación sobre la estructura político-administrativa en la que se enmarca cada región, con el fin de comprender mejor los modos y procedimientos a través de los cuales se ha gestionado lo concerniente a la vivienda.

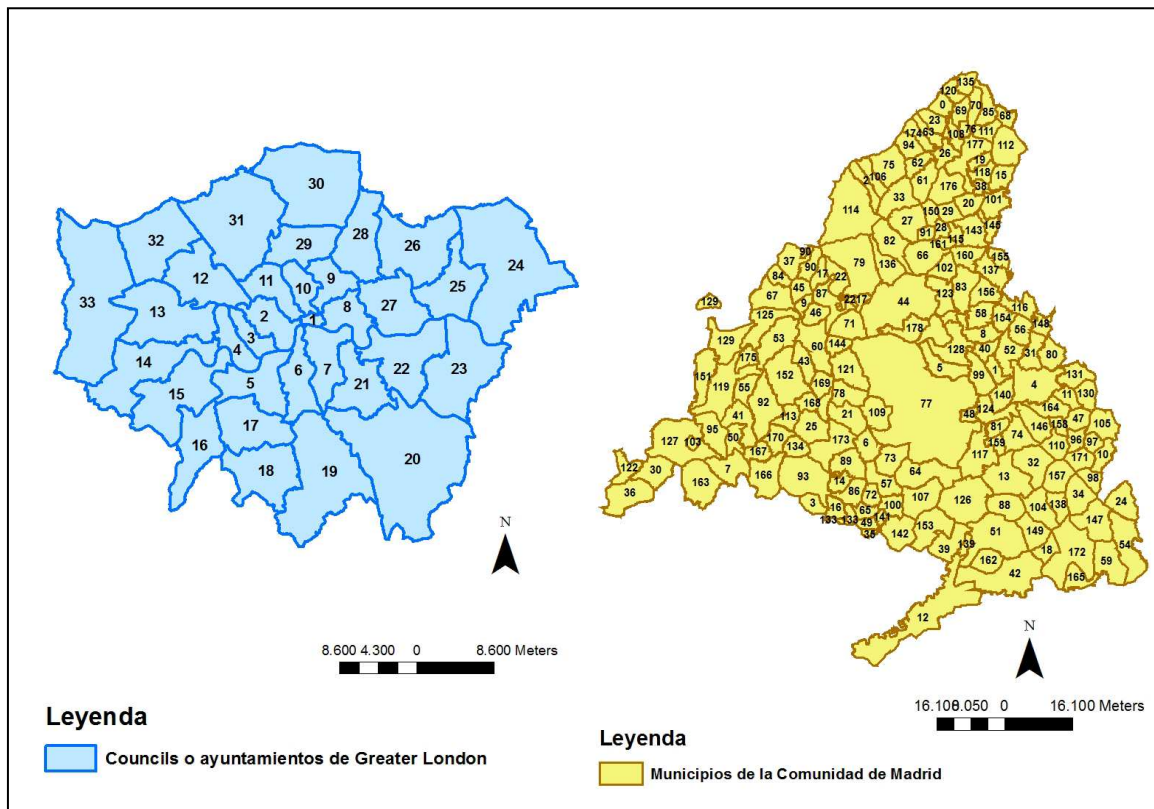
La región que comprende Greater London se encuentra dividida administrativamente en dos niveles fundamentales, uno más global encarnado por el Greater London Authority y otro de tipo local compuesto por 33 Local Authorities o pequeños ayuntamientos. El primero está compuesto por el “Mayor of London” o alcalde de Londres y la “London Assembly” o asamblea de Londres, que es la encargada de aprobar anualmente los presupuestos diseñados por el alcalde. En relación a la vivienda y el planeamiento urbano, las competencias de este organismo se encuentran ligadas al diseño de la estrategia global a aplicar en temas como la regeneración urbana, la promoción de vivienda asequible, la evaluación e identificación de las necesidades residenciales contando al mismo tiempo con la capacidad de instaurar políticas con el fin de lograr los objetivos fijados. A través del “London Plan” se recogen las propuestas elaboradas por el alcalde de Londres para ser posteriormente implementadas por las 33 “Local Authorities”, que representan a los 32 boroughs o “distritos” de la Región más la “City London Corporation”, que designa el centro histórico de Londres y se distingue del resto por contar con privilegios políticos que tienen que ver con la gestión del poder financiero (la “City”) que se concentra en su territorio, también conocido como la “Square Mile” por abarcar una milla. Pese a que estas autoridades locales cuentan con ciertas libertades para la aplicación de las medidas referentes a la vivienda y el planeamiento (gestión local de las formas en las que se satisfacen las necesidades de vivienda y programas de actuación), están sometidas a su vez al control del Greater London Authority puesto que si éste organismo considera que se incumplen los objetivos generales fijados tiene el poder de actuar o intervenir para revocar las acciones que se estén llevando a cabo.

Es importante subrayar que el Greater London Authority (antes denominado “Greater London Council”) como organismo competente en temas de vivienda, planeamiento, transporte, medio ambiente, etc. fue reinstaurada en el año 2000 (GLA Act 1999) ya que en 1986 su labor fue suprimida por la administración conservadora de Margaret Thatcher, transfiriéndose sus funciones a las autoridades locales y al propio gobierno central.

En el caso de la Comunidad de Madrid, la organización político-administrativa interna se divide también actualmente en dos niveles fundamentales, los cuales gozan, al igual que en Londres, de significativas competencias en materia de vivienda, territorio y urbanismo que no son sino consecuencia de la descentralización estatal que tuvo lugar a raíz de la instauración progresiva de los estatutos de autonomía a partir de 1978. De este modo, el primer organismo político-administrativo es la propia Comunidad Autónoma de Madrid, reconocida en el año 1983, uniprovincial y representada por un presidente y una asamblea que, al igual que en Londres, ejerce la potestad legislativa y se encarga de aprobar los presupuestos que diseña el presidente. El segundo nivel organizativo se corresponde con una administración más local referida a los 179 municipios que conforman la Comunidad de Madrid y que poseen igualmente personalidad jurídica y autonomía para la gestión de los intereses que les afectan. De hecho, no es extraño que entre la administración autonómica (Comunidad) y la local (ayuntamientos) surjan frecuentes conflictos de competencias o duplicidades siendo la vivienda y el urbanismo un buen punto de referencia en tanto que ambas comparten responsabilidades en relación a temas como la ordenación y regulación del territorio (criterios de edificabilidad, expropiaciones, planes de urbanismo, licencias de actividad, etc), gestión y promoción de viviendas de protección oficial, programas de acceso a la vivienda libre y pública (ayudas, requisitos, colectivos vulnerables, etc), subvenciones a la rehabilitación y renovación.

Podría destacarse un tercer nivel administrativo referido a los distritos que componen algunas veces dichos municipios (dependiendo de su tamaño), sin embargo sus competencias se ven ya en general muy reducidas (atención al ciudadano, ocio, deporte, etc) y en concreto suprimidas en relación a la vivienda y la gestión del suelo por lo que su mención y su utilización en esta investigación irá referida a los criterios de análisis estadístico empleados y su resultado, tal y como se precisó en la metodología.

Mapa 2. Organización político-administrativa de Greater London y la Comunidad de Madrid<sup>15</sup>



Fuente: Elaboración propia

En conjunto, se constata cómo, dentro de las peculiaridades organizativas de las estructuras político-administrativas de las regiones estudiadas, ambas exhiben en la actualidad grandes similitudes, no sólo por la distribución dual de sus modos de gestión (administración global y local) sino por la descentralización estatal que implican las funciones que se les atribuyen en materia de vivienda y suelo, unas competencias nada desdeñables que, por otro lado, no deben provocar la ignorancia de la relevancia que ante todo sigue marcando la administración central del estado ya que:

Tanto en Londres como en Madrid, ésta sigue definiendo las directrices de la política de vivienda a través de medidas fiscales, aprobación, derogación o reformulación de leyes de suelo y arrendamiento, elaboración de presupuestos y planes de vivienda y medias y formas de financiación inmobiliaria. Su intervención y su influencia sobre los sistemas de provisión residencial es, como se observa en los siguientes capítulos, una constante a lo largo del tiempo que vertebra tanto su

<sup>15</sup> Los respectivos councils y municipios correspondientes a las referencias numéricas de los mapas se encuentran en los anexos.

articulación pasada como la presente así como los procesos residenciales que se desencadenan en los distintos grupos sociales.

## **9. Cambios en las políticas de vivienda y tipos de sistema de provisión residencial ¿recorridos equivalentes?**

De forma previa al análisis de las pautas de comportamiento residencial y los procesos de desigualdad socio-residencial se plantea a continuación un análisis explicativo e interpretativo que busca definir los tipos de sistema de provisión residencial en donde se integran las dos regiones analizadas así como los cambios acontecidos en los mismos ya que será su forma y su trayectoria, a través del tipo de políticas de vivienda que se adopten, la que en buena medida revele, en primer lugar, si se asiste a un proceso de convergencia con respecto a las estructuras residenciales (régimenes de tenencia y modos de producción) y en qué sentido y, en segundo lugar, si ello influye y de que forma en la adopción de unos mismos patrones de comportamiento residencial.

### **9.1. Política de vivienda y caracterización del mercado residencial desde principios del siglo XX hasta los años 70: Hacia trayectorias residenciales diferenciadas.**

A pesar del desfase temporal de los acontecimientos históricos y de las diferencias socioeconómicas que se puedan establecer entre Londres y Madrid ambas regiones experimentaron en la primera mitad del siglo XX un contexto residencial de partida muy común como fruto del desastre de las guerras, las migraciones y de una semejante configuración del mercado de la vivienda. Como se comprueba a continuación, si bien estas circunstancias desencadenaron retos similares en términos de alojamiento éstos serían abordados desde ópticas muy diferenciadas generándose como consecuencia dos sistemas de provisión residencial bastante divergentes entre sí: uno de tipo más universalista representado por Londres y otro liberal-familiarista encarnado por Madrid. Esta disparidad, como se constata a continuación, fue fruto de la aplicación de unas ideologías y unas políticas de vivienda muy diferenciadas que darían lugar a unas estructuras de tenencia y modos de producción de vivienda muy distintos en cada caso y

que serán claves para comprender posteriormente los modelos de comportamiento residencial de las regiones estudiadas y los procesos de desigualdad que se producen.

### **9.1.1. El alquiler privado y el deterioro residencial como punto de partida común**

De acuerdo a Carmen Trilla, a principios del siglo XX, “*los parques de vivienda en Europa (incluida España), empezaron con unos perfiles casi coincidentes: parques con predominio del alquiler privado y grandes necesidades de construcción y reconstrucción.*” (2001:67). Al respecto, las regiones estudiadas constituyen un claro referente de este escenario:

Tal y como relata Hamnett, C. “*The London of that period consisted almost entirely of private rented terraced houses, with very little in the way of owner occupation and virtually no council housing*” (2003a:132). Sin embargo, el dominio de este régimen de tenencia (alquiler privado) no se prolongaría más allá de mitad de siglo como consecuencia fundamental de las políticas de vivienda que se aplicarían en respuesta a la grave crisis residencial del momento: el fuerte proceso de industrialización desencadenó grandes migraciones del campo a la ciudad provocando un gran crecimiento de la población que acabó por saturar el parque de viviendas existente. Éste además acabaría por presentar un gran deterioro y destrucción como consecuencia de las dos guerras mundiales pero también como efecto de la falta de inversión por parte de los propietarios de las viviendas en alquiler, cuyo único interés era el de la máxima rentabilidad. Esta pésima situación residencial dio lugar a graves problemas de hacinamiento, infravivienda e insalubridad que ponían en riesgo no sólo la productividad del país sino también, de forma más importante, la estabilidad social.

De esta forma el gran déficit en el número y la calidad de las viviendas obligaron a llevar a cabo medidas urgentes para atajar los problemas de alojamiento en favor del bienestar de la población y que irían en detrimento del alquiler privado que a su vez también se vería reducido por el crecimiento paulatino del régimen de propiedad a través de la construcción especulativa en Inner London pero sobre todo en Outer London (bajo el dominio de ayuntamientos conservadores).

Del mismo modo en España y especialmente en Madrid, en la primera mitad del siglo XX, el régimen de tenencia predominante era el alquiler privado, con una incidencia minoritaria de la propiedad de la vivienda en tanto que ésta venía ligada a la

propiedad del suelo hasta la implantación de la ley de propiedad horizontal en 1948. Sin embargo, la penuria residencial y el gran déficit de viviendas provocado por el atraso socioeconómico del país, la destrucción de la Guerra Civil y las grandes migraciones del campo a la ciudad obligaron a emprender reformas en la esfera residencial que, al igual que en Londres, acabarían por mermar el mercado libre del alquiler.

### **9.1.2. El universalismo inglés frente al liberalismo español como fórmulas de provisión residencial: los años de postguerra**

Sin embargo, la coyuntura residencial que compartían ambas regiones (grandes necesidades de vivienda y predominio de un mercado de alquiler privado) no las conduciría por los mismos derroteros. Como parte de sus respectivos contextos nacionales (Inglaterra y España), tanto Londres como Madrid, fueron objeto de una intervención pública sobre la vivienda; ahora bien, el enfoque con respecto a lo que debían ser las formas de provisión residencial diferiría sustancialmente de una región a otra reflejándose así los diferentes contextos, perspectivas y significados que se le atribuía en cada caso al problema de la vivienda. En síntesis se podría decir que **mientras que Londres fue el escenario de una fuerte tendencia hacia la provisión pública de vivienda social en alquiler; Madrid fue el reflejo de la potenciación que se quería realizar desde un principio de la promoción privada del régimen de propiedad.**

A raíz de los intensos procesos de industrialización y crecimiento urbano que acontecieron en Inglaterra y España, tanto Londres como Madrid (aunque en menor medida), se convirtieron en los siglos XIX y XX, en el escenario urbano de graves problemas residenciales que, unidos a la falta de adecuación de las instalaciones urbanas (alcantarillado, agua potable, limpieza, alumbrado, etc.) generaron situaciones de grave precariedad residencial e insalubridad que afectaban de forma directa a la clase obrera e indirectamente a la burguesía, por el peligro que implicaba esta desigualdad social de cara a su supervivencia. Como recuerda Capel. H (1975: 20), tanto Engels (1845) en su histórico libro “La Situación de la Clase Obrera en Inglaterra” como numerosos moralistas y médicos redactaron con todo detalle las miserables condiciones residenciales de la clase obrera de la época y la alta mortalidad que se derivaba de ello.

Ante tales circunstancias, las entidades públicas de ambos países se vieron obligadas a poner en marcha medidas en materia de vivienda que, en primera instancia,

serían abordadas desde el ámbito de la salud con el fin de atajar los problemas higiénicos de la población (Hamnett, C. 1993: 150; Murie, A. 1983; Cortés, L. 1995a). No existía por tanto, en ninguno de los dos países, una política de vivienda consagrada que se enfrentara a las necesidades residenciales, promoviera vivienda asequible a gran escala o luchara contra las graves situaciones de hacinamiento e infravivienda. Aún así, en esta época (principios del siglo XX) se puso de manifiesto ya la importancia que ejercía el ámbito residencial de cara a la calidad de vida de la población y la cohesión social lo cual serviría para ir asentando las bases para el surgimiento de una política de vivienda que empezaría ya a revelar signos de diferenciación sustanciales entre Inglaterra y España: en Inglaterra se confirieron grandes poderes a las autoridades locales como forma de intervenir en la vivienda de modo que a pesar de que existían serias reticencias hacia una intervención pública directa de estas dimensiones por otro lado, se consideraba que *“realistically, no other competent structures or agencies existed which could fulfil this role”* (Anderson, I. 2004: 4). *“By 1918 there was a severe housing shortage which for economic reasons private enterprise could not tackle effectively, especially in the short term, and which for political reasons the state could not ignore.”* (Malpass, P. y Murie, A. 1999:37). En España, en cambio, la Ley de Casas Baratas (1911), la Ley de Casas Económicas (1925) y la Ley Salmón (1935) reflejaban la antesala de lo que sería más tarde una clara inclinación del estado hacia la promoción privada de viviendas como solución a los problemas residenciales. Las generosas ayudas al sector privado de la construcción, basadas en préstamos o anticipos a un bajo interés así como en grandes reducciones tributarias, serán una constante.

No obstante, a pesar de que la satisfacción de las necesidades residenciales era una cuestión que estaba ya muy presente a comienzos del siglo XX, fue el estallido de la Primera Guerra Mundial en Inglaterra y la Guerra Civil española<sup>16</sup> y sus consecuencias políticas, económicas y residenciales (destrucción, aumento del déficit de viviendas y

---

<sup>16</sup> Es importante señalar que en el caso de España, estas necesidades residenciales se topan al final de la Guerra Civil con el periodo de autarquía impuesto por el franquismo por lo que hasta su fin en el año 1957 los avances en materia de vivienda serán limitados dada la escasez de recursos. *“El progresivo abandono de este modelo en favor de otro más abierto al exterior durante los años cincuenta y, sobre todo, sesenta —una vez aprobado el Plan de Estabilización y Liberalización de 1959— a la vez que impulsa el crecimiento y desarrollo económico español va a permitir superar los problemas anteriores lo que, unido al mejor conocimiento del problema de la vivienda que van a permitir los Censos de 1950 y 1960, mueve al Gobierno a intervenir de una manera más activa en esta materia”* (Fernández, A. 2004: 147).

penuria residencial) las que las que definitivamente darían paso a dos tipos de intervención pública sobre la vivienda bien diferenciadas:

Por un lado, el régimen de tenencia fue objeto de una profunda transformación y si bien ambos países contemplarían en este sentido medidas como la congelación de los alquileres privados como instrumento básico de la intervención sobre la vivienda, el sentido de su aplicación diferiría considerablemente entre Inglaterra y España:

- En el caso de Inglaterra y Londres la mayor parte de los expertos (Forrest, R. y Murie, A. 1988; Hammett, C. 1993) coinciden en resaltar las enormes necesidades de vivienda desencadenadas por las migraciones, el deterioro de las antiguas viviendas y las dos guerras mundiales, como principales factores que explican la introducción de dicha congelación en los alquileres privados. En concreto, esta medida se implanta por primera vez en 1915 con la intención de evitar la especulación inmobiliaria que podría acontecer en el periodo de guerra y garantizar de este modo el alojamiento y la estabilidad social. En principio, esta medida era de carácter temporal y parcial pero la escasez de vivienda y el consecuente riesgo de aumento de precios la convierten en muy recurrente en los años de entreguerra, tras los cuales acabará instaurándose de forma absoluta ante la llegada de la Segunda Guerra Mundial. Es lógico deducir que la inversión en el mercado del alquiler privado se vería muy menguada como consecuencia directa de la aplicación de estas medidas cuya máxima prioridad no era otra que la de luchar contra la escasez de vivienda y la penuria residencial de modo que *“In a situation where 90% of the population rented their homes from private landlords, tenure was not the key issue and the plans for reconstruction following the First and the Second World Wars were formulated around house supply and condition issues rather than tenure”* (Murie, A. 2009: 535). Las necesidades de vivienda como prioridad fundamental frente a la intención de implantar un determinado régimen de tenencia se vio además reforzada por el desarrollo paralelo de un amplio parque de vivienda pública en alquiler, ya que por un lado, el stock de alquileres privados era insuficiente para cubrir las necesidades residenciales y se encontraba en mal estado y, por otro, el acceso a la vivienda en propiedad era limitado pues a pesar de que este régimen de tenencia presentaba ya un peso importante, como producto sobre todo de los

procesos de suburbanización, su nivel de desarrollo no era suficiente y los precios que presentaba quedaban fuera del alcance para buena parte de la población.

- En contraste, en el caso de España, y a pesar de los obstáculos que implicaba la autarquía para la reconstrucción residencial, ya desde los inicios del franquismo, la política de vivienda va a seguir una dirección clara caracterizándose en primer lugar por una intervención del estado que favorece el régimen de propiedad (Leal, J. 2005: 67). De esta forma y al contrario que en Inglaterra, la instauración de un determinado régimen de tenencia cobra importancia desde un principio ya que se consideraba que la propiedad era un buen mecanismo para garantizar la estabilidad de un país que se encontraba inmerso en una dictadura y de ahí, el conocido lema que se le atribuye al franquismo: “Un propietario más un comunista menos”. Por este motivo, a pesar de que la introducción en la congelación de los alquileres pudiera también ir dirigida a garantizar el acceso y el mantenimiento de la vivienda a la población, se entiende que su aplicación tenía al mismo tiempo la intención de favorecer el desarrollo del mercado de la propiedad. Estos límites al alquiler privado se basaban por un lado en la instauración de la prórroga forzosa para todos los arrendamientos urbanos y por otro en la congelación de las rentas (Betrán, R. 2002:30). Al respecto, la primera ley que puso en práctica estas reformas en el alquiler fue la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, que se vería renovada posteriormente por el decreto de 1956 en primer lugar y en segundo lugar por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Es cierto que en esta última se pueden observar cambios en favor de una mayor flexibilidad en los contratos de alquiler, por ejemplo la actualización de las rentas con el IPC para aquellos contratos firmados a partir de 1964. Sin embargo, en su conjunto supone una reafirmación de los mismos principios que regularon el mercado libre del alquiler años atrás y que perjudicaba claramente las expectativas del arrendador.

La consecuencia de la prolongada aplicación de estas drásticas medidas fue que los arrendadores dejaron de ver en el alquiler privado una forma rentable de inversión lo cual provocó que, ante la mínima presencia y promoción de un mercado público en alquiler, el régimen de propiedad se viera sustancialmente

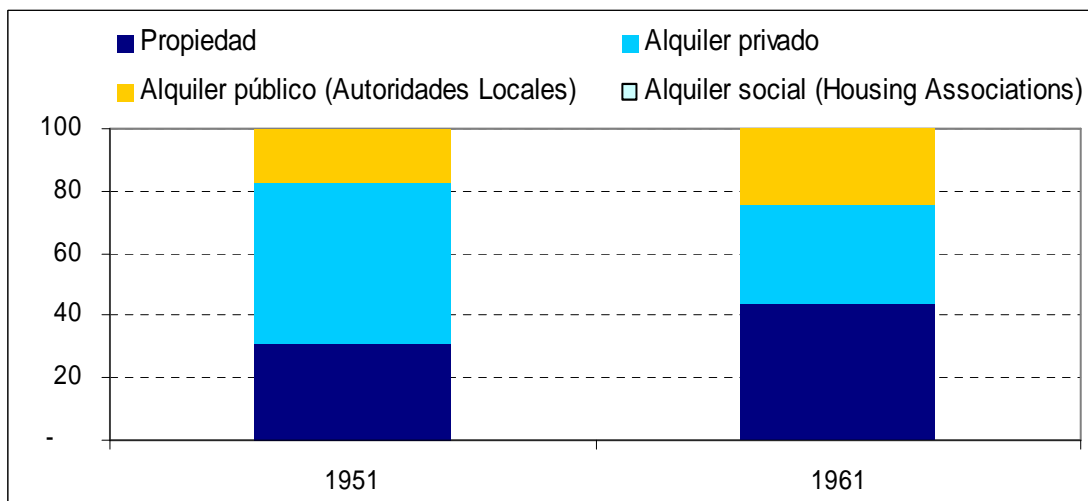
beneficiado: *“La rigidez de la normativa anterior a 1985 provocó una fuerte retracción de la oferta de vivienda en alquiler, ya que era más ventajoso mantener las viviendas vacantes, compensando con creces su revalorización las rentas no percibidas. Todo llevó a una escasa rentabilidad para los caseros, que perdieron el interés por sus casas, intentaron por todos los medios venderlas a sus inquilinos y, en último caso, desatendieron las obligaciones de conservación, siendo el estado de ruina el deseado final (puesto que implicaba la extinción automática del arrendamiento) de tan gratos contratos.”* (Betrán, R. 2002: 31).

Cabe destacar además que dentro de la figura del arrendatario fue sobre todo un determinado sector de población el que se vio favorecido por la congelación en los alquileres, en concreto las clases medias ya que, como argumenta Leal, J. (2005: 68) son los ensanches en los que residía dicha clase los que estaban conformados por viviendas en alquiler pues en ellos todavía la propiedad de la vivienda venía indisolublemente ligada a la propiedad del suelo. De esta forma quedaba cada vez más en un segundo plano la justificación de implantar limitaciones en el alquiler como mecanismo clave para paliar las necesidades residenciales de la población (pues no supusieron una solución efectiva para los más necesitados) cobrando así más importancia la intención de fomentar indirectamente (a través de las leyes de arrendamientos) la propiedad de la vivienda y la inversión privada, pues al contrario que en Inglaterra y Londres en España y Madrid no hubo un fomento paralelo de una vivienda pública en alquiler.

Los diferentes enfoques que planteaban las políticas de vivienda en Inglaterra y España en cuanto al régimen de tenencia se reflejan, como se observa a continuación, a través de la estructura y las variaciones que presenta el mismo, de modo que, en el primer caso, se da una fuerte reducción del alquiler privado en beneficio de la propiedad y también del alquiler público; mientras que en el segundo caso, y bajo un proceso de transformación más lento como fruto de la autarquía de los 50, la disminución del

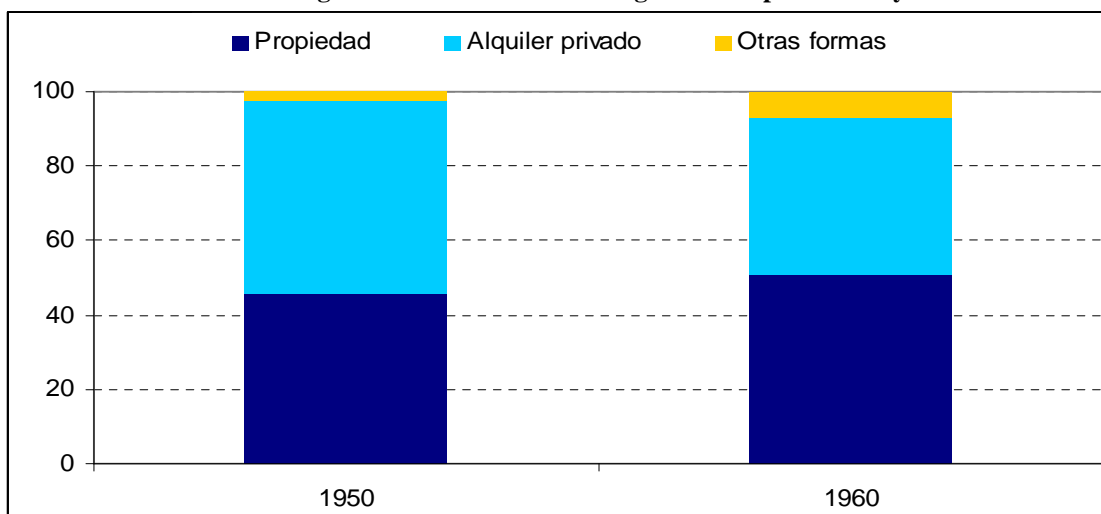
alquiler privado se vio compensada por un aumento del peso de la propiedad y de forma marginal por “otras formas de tenencia”<sup>17</sup>.

**Gráfico 12. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en Inglaterra. 1951 y 1961.**



Fuente: Communities and Local Government / Office for National Statistics. Censos

**Gráfico 13. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en España. 1950 y 1960**



Fuente: Colectivo ioe, Censos de vivienda.

Los respectivos análisis que constatan que el objeto prioritario de la intervención pública sobre la vivienda era, en Inglaterra y Londres, el de dar respuesta a las necesidades generales de alojamiento (parque de viviendas insuficiente, obsoleto y

<sup>17</sup> Dado que el régimen de tenencia referente al alquiler público ha sido siempre muy minoritario en España, las fuentes secundarias de información, en este caso en Censo, no construyen una categoría específica para esta forma contractual de forma que en el censo de 1950 se entiende que, junto con otras formas de tenencia, el alquiler público se integraba dentro de la categoría de “otras formas”.

destruido por las guerras mundiales) y así garantizar el bienestar social; mientras que, en España y Madrid, éstas se encontraban en un segundo plano, supeditadas al modelo de provisión residencial que se quería implantar, se refuerzan a través de los modos de producción. **Si bien ambos países inician una etapa de elevados niveles de producción, los tipos de promoción de vivienda que se llevan a cabo en ambos serán muy discordantes puesto que mientras que en Inglaterra la promoción pública de vivienda social en alquiler se convierte en el objeto central de la intervención pública, en España, es la promoción privada de vivienda protegida en propiedad la que acaparó la mayor parte de los esfuerzos realizados por el estado:**

- En el caso de Inglaterra, a través del poder y las subvenciones que se les confirieron a las autoridades locales, Londres vivió un periodo de una intensa reconstrucción residencial que implicó la actuación paralela sobre dos ejes que irían también en detrimento del alquiler privado: por un lado, se pusieron en marcha los conocidos programas de demolición de barriadas (Slum Clearance Programs), que consistían en la eliminación de los núcleos residenciales urbanos más deteriorados, marginales y compuestos mayoritariamente por viviendas en alquiler privado; y por otro, en la construcción simultánea de un gran parque de viviendas públicas en alquiler. No obstante, este tipo de intervención pública sobre la vivienda no estuvo exenta de obstáculos, dificultades y controversias ante los modos en los que se produce la vivienda (cantidad, calidad y localización) y las reacciones que se toman en favor del sector privado de la construcción cuando éste tiende a florecer coincidiendo con periodos económicos alcistas.

Uno de los problemas principales que se atribuía a la vivienda pública fue que no siempre se garantizaba el acceso a la población más desfavorecida pues los precios que presentaban estos alquileres quedaban con frecuencia fuera de su alcance por las subvenciones insuficientes que recibían los ayuntamientos (Murie, A. 1983; Forrest, R. y Murie, A. 1988). Con la ley de vivienda de 1924, implantada por el primer gobierno laborista (Wheatley Act), se consiguen aumentar las subvenciones para la producción de vivienda pública y si bien mejora la calidad de las viviendas (más espaciosas y de mejores materiales) su precio no se consigue reducir por lo que queda frustrado el principal objetivo de

satisfacer sobre todo las necesidades residenciales de los más desfavorecidos. En los años 30, la producción de vivienda pública para las necesidades de la población en general sufrirá un receso como consecuencia del gran resurgimiento de la construcción privada pues se consideraba que con ésta ya no era necesario que las autoridades locales siguieran promoviendo vivienda para el conjunto de la población quedando restringida su labor a los programas de demolición de barriadas y su reconstrucción. Se argumentaba que, de este modo, se evitaba un conflicto de competitividad entre las entidades públicas y privadas pero tras este motivo también estaba el de la reducción del gasto público y el de intentar que todo aquel que pudiera acceder a una vivienda de promoción privada lo hiciera. En consecuencia con esta lógica la ley de vivienda de 1933 suprime las subvenciones a las autoridades locales para la construcción de vivienda pública para las necesidades generales de toda la población.

Con respecto a los programas de demolición de barriadas (slum clearance programs) hay que decir que, a pesar de que estas acciones se llevaban a cabo ya en los años 20, coincidiendo con las primeras leyes de vivienda, sobre todo tomaron fuerza a raíz de la ley de vivienda de 1930, conocida por el nombre de “The Greenwood Act”, promovida por el segundo gobierno laborista. A través de ella se buscaba un impulso de la actividad pública en general y como parte de este objetivo se introdujeron ayudas para todos aquellos desplazados como producto de las demoliciones que acontecían en las barriadas. Éstos además debían ser realojados obligatoriamente por las autoridades locales por lo que de esta forma se favorecía el acceso a la vivienda a la población de menos recursos que se veía excluida de la vivienda pública por sus precios. No obstante, de nuevo el resurgimiento de la inversión privada a mediados de los años 30 afecta también a la calidad de las de las viviendas públicas que surgían como producto de las demoliciones de los barrios marginales (empeora su localización, son más pequeñas y los materiales empleados peores) haciendo que se conviertan en los futuros guettos de los años 60 (Merrett, S. 1979). Se sostenía que a través de la reducción en las calidades de la vivienda se abarataba su precio y se garantizaba el acceso a la población más deprimida aunque tras estos principios se hallaba nuevamente la intención de restringir el gasto público pues ya no era tan necesario.

En síntesis se puede decir que a mediados de los años 30 *“Problems of housing shortage had been relieved and the condition of the dwellings stock had been improved by the addition of new units built to high (historic) standards and by the direct removal of some of the most unsatisfactory dwellings. This substantial progress had resulted both from the development of council housing as a major source of supply and from enterprise building-especially for owner occupation”* (Murie, A. 1983: 47). Sin embargo, la Segunda Guerra Mundial supuso un retroceso en los avances residenciales logrados y una vuelta a la crisis de alojamiento característica de los años posteriores a la Primera Guerra Mundial: *“A total of some 3.745.000 different houses in the United Kingdom were either damaged or destroyed. In certain cities –Plymouth, Hull and London, for example, the proportion was higher than average. At the extreme, in London, only about one house in ten escaped some kind of damage and in Bermondsey only four houses in every hundred undamaged.”* (Murie, A. 1983: 51).

Como consecuencia, en los años de posguerra, se prolongan y se reinician acciones destinadas a remediar esta grave situación residencial considerándose de nuevo (al igual que en los años precedentes) la producción de vivienda pública en alquiler como el eje central de la intervención estatal. El gobierno laborista del periodo comprendido entre 1945 y 1951 inicia así una vuelta hacia la construcción pública de vivienda de calidad (*‘semidetached dwellings’* rodeadas de amplios espacios verdes) imponiendo fuertes restricciones a la construcción privada. En un principio se planteó la posibilidad de construir vivienda pública para la población más deprimida pero ante los procesos de segregación social en el espacio que esta política podría conllevar se decidió construir de nuevo para el conjunto de la población. De este modo, se abandona la política de los años 30, en donde la reacción al auge de la actividad inmobiliaria privada fue la de restringir la producción de vivienda pública a las clases más deprimidas. No obstante, pese a la fuerza que adquiere de nuevo la actividad pública en materia de vivienda, ésta dista de convertirse en otro de los pilares fundamentales del estado de bienestar inglés (fundamentados en el *“Beveridge Report”* de 1942) pues el foco de atención que recibe se centraría más en el volumen de producción y no tanto en su reestructuración o poder de integración. *“The housing – welfare state relationship in this period was*

*complex, but if the construction of the welfare state is associated with the reform, reorganization and extension (as distinct from simple growth) of key public services, then housing barely qualifies for inclusion. It is true of course that housing had a high public profile and was given the status of a major programme in the reconstruction period, but it is important not confuse a housebuilding agenda with a reform agenda.”(Malpass, P. 2004:215)*

En 1951 el gobierno conservador prosigue con la política de producción masiva de vivienda pública para el conjunto de la población construyendo a un ritmo muy superior al de épocas precedentes por medio de un aumento en las subvenciones pero también a costa de una reducción en los estándares residenciales. Sin embargo, al igual que sucedió en los años 30, esta política de construcción de vivienda pública para el conjunto de la población se verá frenada hacia 1953 cuando las necesidades de vivienda más inmediatas quedan de nuevo resueltas y la economía inicia un periodo de bonanza. Ante este cambio de panorama los gobiernos conservadores impulsan de nuevo la intervención del mercado como suministrador de vivienda para la gran mayoría siendo la propiedad el régimen de tenencia que mayor estímulo recibe: se procede a un levantamiento de las restricciones impuestas a la construcción privada que favorece la expansión de la producción especulativa en forma de propiedad, se reducen los impuestos a los propietarios de vivienda y se facilitan hipotecas. Este proceso coincide además con ascenso de los salarios por lo que la demanda de vivienda en propiedad se ve reforzada y el alquiler público debilitado. Dentro de esta lógica mercantil se procedió también a una reducción progresiva del control en los alquileres privados con el fin de potenciarlo; pero lejos de resucitar este régimen de tenencia éste continuó descendiendo ya que por un lado, las inversiones preferían apostar por la propiedad por su mayor rentabilidad; y por otro, porque “la ley de alquileres de 1957 “...gave landlords easier access to vacant possession, allowing them to sell at the highest price, and by reducing security of tenure it gave sitting tenant an incentive to buy” (Malpass, P. 1990: 51). Con todo, esta política de vivienda en favor de una desregulación en los alquileres privados no se prolongaría mucho tiempo ya que supuso una vuelta a los precios abusivos en los contratos que provocó que el gobierno laborista posterior (1964-1970) introdujera de nuevo controles en los

alquileres. Dicho gobierno seguirá sin embargo reafirmando la inclinación creciente hacia la promoción privada de la vivienda y la propiedad, considerada en el White Paper de 1965 como el régimen de tenencia natural, símbolo del progreso social.

Por tanto, desde mediados de los 50 y hasta los 70, el rol de las autoridades locales vuelve a ser más residual limitándose a actuar bajo la base de los programas de demolición de áreas deprimidas y proporcionar vivienda exclusivamente para los más necesitados. Además, las autoridades locales se ven prácticamente destinadas a construir en espacios más reducidos ante los impedimentos que ponían determinados ayuntamientos de Outer London hacia la expansión de la vivienda pública en el territorio. Esta restricción desencadena en los 60 un nuevo modelo de construcción pública encarnada por edificios de gran altura (conocidos por el nombre de “high rise buildings”) y cuyo diseño se convertirá más adelante en el foco de numerosos problemas y críticas que servirán a su vez para desprestigiar a la provisión pública de vivienda en general: “*Whereas much local authority building until the late fifties was 2–4 bedroom houses, the approach from 1964 was to increase dramatically the number of system built and high-rise flats with subsidies given to councils to build high, thus (it was believed) increasing land usage and decreasing building costs*” (Ash, J. 1980: 93).

En conclusion se puede afirmar que el modo en el que históricamente transcurren los acontecimientos con respecto a las formas de provisión de vivienda en Inglaterra hacen que se cumpla la idea de que “*while governments are willing to tolerate the rapid growth of state housing in periods of acute shortage, they revert to private provision as soon as conditions have returned to normal, and the worst of the shortages seem to be over*”. (Hammett, C.1993: 152). Sin embargo, a pesar de que la intensidad y calidad de la construcción pública de viviendas en alquiler estuviera sometida a la coyuntura que ofreciera el libre mercado, su recurrencia e importancia a la hora de resolver el problema de alojamiento en Inglaterra y Londres fue tan incuestionable como valiosa. Tal y como sostiene Anderson, I (2004: 374): “*The UK welfare state was, to an extent, underpinned by principles of universalism, at least in some key aspects of welfare. Although housing continued to be provided primarily through the*

*market (albeit with home ownership gradually replacing private renting) a significant state sector emerged, peaking in the mid-1970s at the same time as income inequality and relative poverty in the UK were at their lowest*". En cambio, en España, una intervención pública sobre la vivienda de estas características era casi impensable.

- En el caso de España, a pesar de que el objetivo central de la política de vivienda era fomentar la iniciativa privada de la vivienda libre como estrategia para impulsar el desarrollo económico y resolver así las necesidades residenciales, lo cierto es que en los primeros años del franquismo, la escasez de demanda y la inflación provocaron que el sector privado se encontrara muy menguado como para resolver el déficit de alojamientos de forma efectiva y autónoma. Por ello, el estado puso en marcha todo un paquete de subvenciones dirigidas a promotores privados para construir viviendas, en su mayoría de protección y en régimen de propiedad, marcando así una línea en la política de vivienda que le distanciaba de la acometida en Inglaterra pues mientras que en este país este tipo de políticas de impulso a la actividad privada llegarían de manera más limitada y tardía, una vez satisfechas buena parte de las necesidades residenciales, en España ya desde un principio se buscaba al mercado privado como principal institución responsable en la provisión de vivienda. En este sentido, la implantación del régimen de Viviendas Protegidas a principios de los años 40 manifestaba este tipo de políticas en donde, al igual que para las casas baratas, las ayudas que recibía el promotor privado eran tanto directas (anticipos sin interés y primas a la construcción) como indirectas (bonificaciones fiscales y tributarias y de expropiación forzosa). Posteriormente, la creación del régimen de Viviendas Bonificables en 1944 estableció igualmente claros incentivos al sector privado pues éste recibió también atractivas condiciones financieras y tributarias que empujarían a la construcción de viviendas (Cortés, L. 1995a: 271). Además, dicha construcción privada se vería potenciada por otros dos motivos fundamentales: por un lado, no existía ninguna alusión con respecto al régimen de tenencia a promover lo cuál favoreció una vez más el fomento indirecto de la propiedad en tanto que suponía mayores beneficios frente al alquiler. Por otro lado, mientras que en el alquiler de las viviendas bonificables existía un límite de rentas (1.500 pesetas mensuales como máximo), la venta de

las viviendas se podía efectuar de forma libre por lo que los promotores privados fomentaron viviendas de alta calidad con el fin de venderlas a precios más altos y con la consecuencia de que sólo las clases medias y altas podían acceder a ellas: *“el resultado fue la venta de viviendas a una clase de economía desahogada, que permitió obtener buenas ganancias a promotores que se beneficiaban de subvenciones y préstamos a largo plazo. Son ejemplos de viviendas bonificables el barrio del Niño Jesús y Mirasierra para clase media alta y el barrio de la Estrella y Concepción para clase media”* (Fernández D.; López, E. y Lucas M.: 1998)

Tras el fracaso que supusieron las anteriores legislaciones con respecto a la provisión de vivienda para los hogares de menos recursos se implanta, en 1954, el régimen de Viviendas de Renta Limitada o Viviendas de Tipo Social cuyo objetivo fundamental fue el de sanear las zonas periféricas de las capitales en donde se alojaban las clases más débiles (Sambricio, C. 391: 2004). Éste tipo de vivienda, si bien acabó con los regímenes de Viviendas Protegidas y Bonificables, siguió reproduciendo el modelo residencial de ayudas públicas a la promoción privada (materiales, exenciones fiscales, créditos generosos, facilidades en la expropiación de terrenos, etc.) facilitándose así la intervención de inversores con afán especulativo. Dentro de las Viviendas de Renta Limitada surgieron las llamadas Viviendas Subvencionadas, bajo las cuales los promotores contaban además con el derecho a percibir una subvención a fondo perdido.

Con todo, pese a los esfuerzos del Régimen por consolidar un sistema de provisión residencial sustentado en la promoción privada de vivienda, ésta se mostró, sobre todo al principio (años 50), incapaz de resolver por sí misma el conjunto de las necesidades de vivienda, multiplicadas por las grandes migraciones del campo a la ciudad, y que sobre todo afectaban a la clase obrera. Ésta quedaba con frecuencia excluida del mercado formal de vivienda viéndose destinada a residir en viviendas precarias, chabolas o barracas, un fenómeno característico de los países del Sur de Europa que da cuenta de la gravedad y el riesgo social que implica la ausencia de vivienda social. Esta desigualdad residencial entre los diferentes sectores sociales, expresada ya en el espacio madrileño a través de una segregación norte-sur, provocaba grandes contrastes

sociales que podían derivar en tensiones por lo que el estado se vio obligado también, aunque de forma muy complementaria y puntual, a la promoción de vivienda pública para los sectores más desfavorecidos con la característica de que ésta también se enfocaría temprano, al impulso de la propiedad (bien mediante su privatización posterior o bien mediante su venta directa) distanciándose así una vez más de la que acontecía en Inglaterra y otros países de Europa en donde la promoción pública iba dirigida a viviendas en alquiler. Este tipo de intervención, integrada dentro del Plan del Urgencia Social de Madrid<sup>18</sup> y llevada a cabo por el Instituto Nacional de la Vivienda, la Obra Sindical del Hogar y el Ministerio de Trabajo, se conoce con el nombre de polígonos de vivienda pública definidos como “*operaciones destinadas a crear viviendas para alojar a la clase obrera al menor coste posible, de localización frecuentemente periférica y con problemas de integración en la trama urbana, deficientes equipamientos y baja calidad de construcción*” (Capel, H. 1975: 56). Como representación de este tipo de promoción, en los años 50, se constituyeron en Madrid los Núcleos Satélites (Manoteras, Canillas, San Blas o Villaverde) y los Poblados de Absorción o Dirigidos (Fuencarral, Entrevías u Orcasitas). Más tarde, en los años 60, se generan las Unidades Vecinales de Absorción (UVA de Fuencarral, Hortaleza, Pan Bendito o Vallecas), definidas por Capel, H. como “*polígonos de ínfima calidad de edificación, con un aire de provisionalidad, a los que el arquitecto Rafael Moneo ha denominado <barrios más cercanos a un campo de concentración que a cualquier otra cosa>*” (1975: 60).

---

<sup>18</sup> Mediante este plan, aprobado en 1957, se pretendía dar prioridad a las necesidades de alojamiento de la población más vulnerable, residente en núcleos chabolistas o de ínfima calidad de edificación.

**Tabla 5. Número de viviendas construidas en los poblados dirigidos en Madrid.**

<b>POBLADOS DIRIGIDOS: NÚMERO DE VIVIENDAS</b>									
<b>Poblados</b>	<b>1959</b>	<b>1960</b>	<b>1961</b>	<b>1962</b>	<b>1963</b>	<b>1964</b>	<b>1965</b>	<b>1966</b>	<b>Total</b>
<b>Almendrales</b>	-	601	240	272	-	-	-	-	<b>1.113</b>
<b>Canillas</b>	948	66	178	232	-	-	-	-	<b>1.424</b>
<b>Caño Roto</b>	652	331	362	120	-	-	-	-	<b>1.469</b>
<b>Entrevías</b>	456	456	-	-	-	-	-	-	<b>912</b>
<b>Fuencarral</b>	408	817	-	614	-	-	-	-	<b>1.839</b>
<b>Manoteras</b>	-	114	90	-	-	-	-	-	<b>1.204</b>
<b>Orcasitas</b>	-	-	2.371	593	-	-	-	-	<b>2.964</b>
<b>San Cristóbal</b>	948	1.150	138	336	296	140	346	312	<b>4.066</b>
<b>San Blas</b>	1.160	640	20	-	-	-	-	-	<b>1.820</b>
<b>Gran San Blas</b>	-	41	194	124	-	-	-	-	<b>736</b>
<b>Virgen Begoña</b>	870	50	-	-	-	-	-	-	<b>920</b>
<b>Elipa</b>	1.220	230	50	-	144	-	504	118	<b>2.266</b>
<b>Total</b>	<b>6.662</b>	<b>6.273</b>	<b>3.643</b>	<b>2.291</b>	<b>440</b>	<b>140</b>	<b>850</b>	<b>430</b>	<b>20.729</b>

Fuente: Fernández D.; López, E. y Lucas M. (1998)

Con todo la promoción pública de vivienda social en alquiler España no sería de gran envergadura, si se compara con la acontecida en Inglaterra, ni tampoco se dilataría tanto en el tiempo ya que, en cuanto la economía comenzó a crecer y el sector privado se vio en la capacidad, el estado abandonó su ya exigua función como proveedor de vivienda e impulsó la promoción privada de vivienda en propiedad con dos objetivos fundamentales: potenciar la economía del país a través del fomento de la construcción y reducir gastos en la administración pública. Tal y como sostiene Leal, J. (2005:70) este impulso continuo y con frecuencia indiscriminado de la producción privada de viviendas sería otro de los elementos característicos de los países del sur de Europa y en concreto de España que les distanciaría de sus vecinos del norte, en este caso Inglaterra. Es cierto que el fomento de la actividad constructora ya estaba claramente implícito a través de las subvenciones y facilidades que recibía el sector privado con la Ley de Casas Baratas (1911), la Ley Salmón (1935) o la ley de Viviendas Protegidas (1939) y ya, con el franquismo, con la aprobación de la figura de las Viviendas Bonificables (1944) y las Viviendas de Renta Limitada (1955). No obstante, más tarde se acometería este objetivo de forma más explícita con el fin de impulsar más la actividad económica del país, de reducir el paro y satisfacer el déficit de vivienda derivado de las migraciones internas. En concreto, la ley

del Suelo promulgada en 1957 fue la consolidación de un modelo de mercado de vivienda basado en las ayudas a la piedra y en donde la planificación cedía el protagonismo al mero deseo de producir viviendas, independientemente de su localización, adaptación a las necesidades o existencia de equipamientos y servicios.

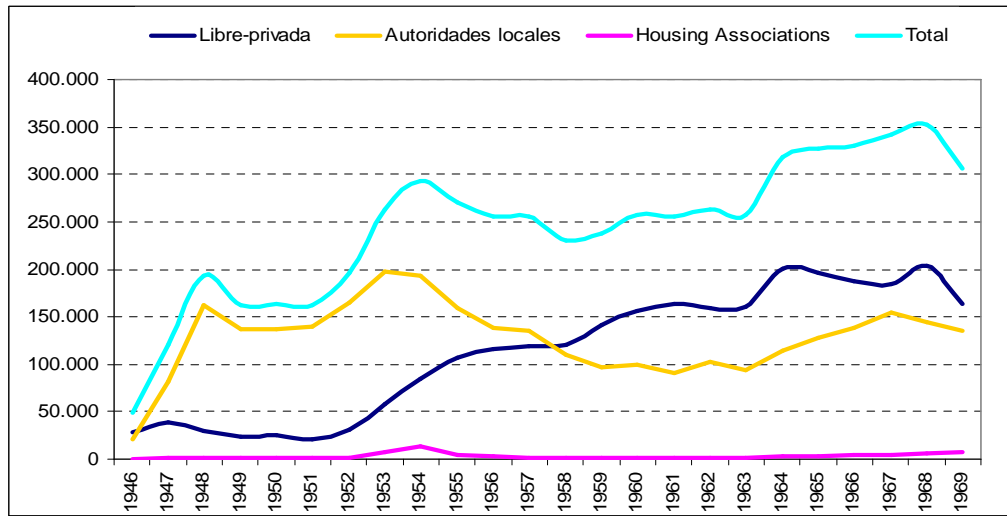
Dentro de esta lógica y, en el marco del primer Plan Nacional de Vivienda (1961-1976), que pretendía acabar definitivamente con las necesidades residenciales, se aprobaría la genuina figura de las Viviendas de Protección Oficial (1963) que supuso el abandono de la construcción pública de vivienda en beneficio de la construcción privada de viviendas protegidas en régimen de propiedad. En ellas se establecieron diferentes niveles de protección en función de la superficie y el coste y si bien la intención era facilitar el acceso a los más desfavorecidos finalmente fueron sobre todo las clases medias las principales destinatarias por su mayor facilidad a la hora de obtener un crédito (Cortés, L. 1995a). Aún así se considera que a través de este modelo de viviendas se resolvió buena parte del déficit de viviendas que existía pero entró en declive con la llegada de la crisis económica a principios de los 70 a raíz de la cuál los costes de producción se elevan reduciéndose los beneficios y haciendo cada vez menos rentable para el sector privado construir viviendas protegidas.

En concordancia con las diferencias que con respecto a los modos de producción separan a Inglaterra y España se presentan los siguientes gráficos en donde, por un lado, se constata el gran impacto que tuvo la producción pública de vivienda social en alquiler en Inglaterra (representada por las “Local Authorities” y en menor medida por las “Housing Asssociations”); y por otro, la importancia que adquirió la producción de vivienda protegida en España, en su mayoría de promoción privada (según los datos del Ministerio de Fomento), en el año 1969 un 92,7% de la vivienda protegida era de promoción privada mientras que tan sólo un 7,25% era de promoción pública.).

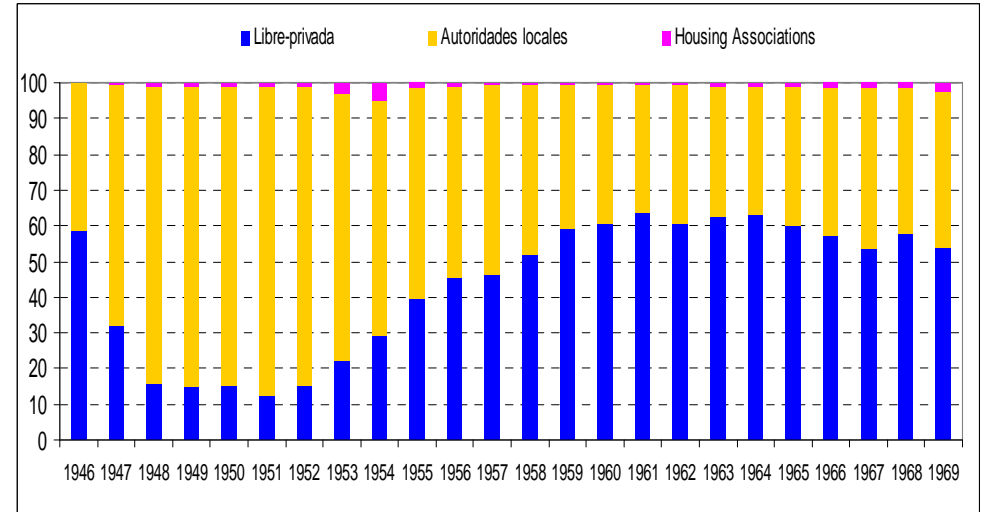
No obstante, al mismo tiempo es importante destacar ya que dentro de las distancias que separan a los dos países en sus modos de producción se observa también cómo, con el paso de los años, ambos empiezan a compartir una tendencia hacia un descenso en la promoción pública de vivienda social en alquiler (caso de Inglaterra) y la promoción de vivienda de protección, tanto pública como privada (caso de España)

advirtiéndose así los cambios en las formas de provisión residencial que acontecerán sobre todo a partir de los años 70.

**Gráfico 14. Evolución de las viviendas terminadas en Inglaterra según el tipo de promotor/promoción<sup>19</sup>. 1946-1969**

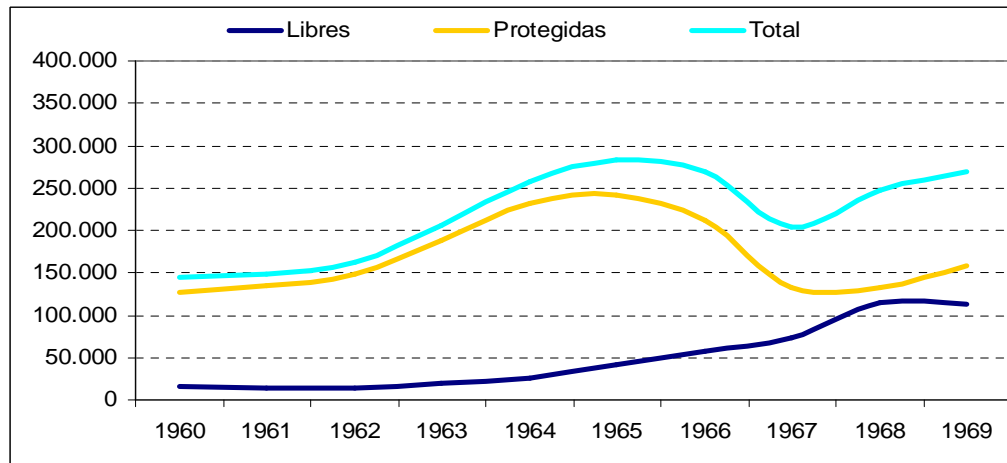


**Gráfico 15. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en Inglaterra. 1946-1969**

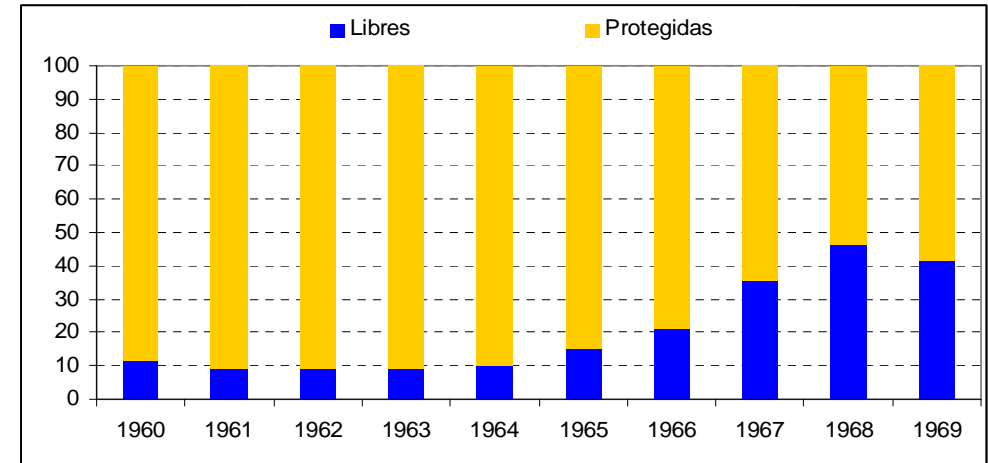


Fuente: Communities and Local Government / Office for National Statistics

**Gráfico 16. Evolución de las viviendas terminadas en España según el tipo de promoción. 1960-1969**



**Gráfico 17. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en España. 1960-1969**



Fuente: Comisión del II Plan Económico y Social; MOPU, 1980 e INE, Anuarios.

<sup>19</sup> En el caso de Inglaterra el tipo de promotor coincide con el tipo de régimen de protección de modo que la promoción privada implica una libre comercialización de la vivienda mientras que la promoción pública o la realizada por las Housing Associations se corresponde con la vivienda protegida.

## **9.2. Políticas de vivienda y dinámicas del mercado residencial desde finales del siglo XX hasta el estallido de la crisis en 2007: ¿Hacia una convergencia?**

A partir de los años 70 el proceso de liberalización del mercado de la vivienda en algunos países llevó a reconocidos autores (Doling, J. 1997; Ball, M.; Harloe, M; Martens, M. 1988) a afirmar que se asistía a un proceso de convergencia con respecto a los modelos de provisión residencial:

*“Desde finales de los años setenta se observa un proceso de convergencia en los enfoques de los diversos países, pero la forma y la intensidad de regulaciones anteriores configuraron unas estructuras de funcionamiento tan diversas que, para poder alcanzar los mismos objetivos, no bastan las mismas estrategias, sino que hacen falta formulaciones específicas...La ya mencionada voluntad de convergencia de los últimos años topa con obstáculos diferentes en cada país, que sólo pueden comprenderse si se conocen las diversas trayectorias seguidas y las estructuras de base con las que han de operar.”* (Trilla, C. 2001:11)

En este sentido, como parte de la consolidación progresiva de una sociedad liberal en donde los principios de *“universalism and municipalisation were to be replaced by selectivity, competition and privatization across the welfare portfolio,”* (Anderson, I. 2004: 375) la vivienda se convierte en Inglaterra y Londres en uno de los principales focos de acción/transformación, sobre todo por parte de los gobiernos conservadores pero también por parte de los laboristas. En consonancia con esta ideología el papel central del estado y las autoridades locales como instituciones que proveían vivienda social, incluso en aquellas épocas en donde se consideraba que su rol era más residual, se verá restringido sustancialmente produciéndose simultáneamente un fuerte giro del sistema de provisión hacia la promoción privada de vivienda libre. Este nuevo enfoque se aproxima así a la pretensión que presentaba ya España y en concreto Madrid en relación a una política de vivienda que intentaba favorecer ante todo un mercado libre con escasa o nula presencia de una provisión pública.

Sin embargo, tal y como se constata a partir de la evolución residencial de las regiones estudiadas, la generalización teórica que proclama la tesis de la convergencia, quedará con el paso del tiempo en entredicho no sólo por las formas dispares en las que los procesos de liberalización residencial acontecen y sus diversas implicaciones sino también por el estancamiento al que parecen llegar dichos procesos de liberalización residencial ya que: si bien en un principio (años 70 y 80) ambas regiones tienden a coincidir con respecto a las formas contractuales y modos de producción que se intentan implantar, con el paso del tiempo, experimentan también un distanciamiento (desde los 90 hasta el 2006) en base a la forma que adoptan dichos patrones de alojamiento lo cuál, unido a unas experiencias residenciales diferenciadas, será de extrema relevancia a la hora de comprender también los procesos de desigualdad socio-residencial y segregación espacial que puedan estar aconteciendo en ambas regiones. En concreto se comprueba cómo tras la aproximación entre Londres y Madrid en base al modelo residencial se producen también divergencias con respecto a los regímenes de tenencia y su enfoque: si bien en un principio (años 70 y 80) se da una tendencia hacia la propiedad en Inglaterra que la hace converger en mayor medida con el modelo español, posteriormente se distancia de éste por la recuperación que experimenta el alquiler privado desde los años 90 y la relevancia con todo sigue teniendo el sector social de la vivienda en alquiler.

### **9.2.1. La ruptura del modelo universalista inglés y la continuidad del sistema liberal español: los años 70 y 80**

En contraste con la época anterior en donde los dos sistemas de provisión residencial tendían a diferir fuertemente en base al rol diferenciado que se atribuía al estado y el mercado, en los años 70, como se acaba de explicar, se empieza a consolidar un proceso en el que Inglaterra adopta una orientación hacia el libre mercado mientras que España mantiene una posición invariable en favor de éste. **Como partes integrantes de este nuevo contexto residencial Londres y Madrid experimentan también, durante los años 70 y 80, un acercamiento entre sí con respecto al sistema de tenencia y a las formas de producción de vivienda pues en ambas se manifiesta una fuerte inclinación de la política de vivienda hacia la promoción privada de vivienda libre en régimen de propiedad.**

En lo que se refiere al régimen de tenencia hay que destacar que si bien el impulso de la propiedad se consolida como un claro objetivo que vincula las políticas de vivienda de las dos regiones, su desarrollo, tuvo implicaciones de muy distinto calado puesto que, mientras que para el caso de Inglaterra y Londres conllevó un cambio radical con respecto a la estructura del régimen de tenencia y su significado, en España y Madrid supuso un mayor estímulo en la implantación de una cultura de la propiedad.

Dentro del proceso de liberalización residencial que se quería constituir en Inglaterra el régimen de tenencia se consolida como uno de los principales pilares de actuación iniciándose un proceso de promoción intensa de la propiedad, frente al alquiler público, mediante los siguientes mecanismos:

- **Privatización del parque público de alquiler:** Ya en los años 70, las ventas de vivienda pública a sus arrendatarios marcan el inicio de un proceso de privatización. Sin embargo, dichas ventas se producían todavía a pequeña escala, y de forma voluntaria por parte de algunos ayuntamientos, en su mayoría conservadores (Hammett, C. 1993: 154). En este sentido, será la implantación de la conocida ley “Right to buy” o “Derecho a comprar” por el gobierno conservador de Margaret Thatcher la que supuso en 1980 un punto de inflexión definitivo que marcaría explícitamente dos épocas residenciales bien diferenciadas: una, en donde el sistema de provisión de vivienda era más cercano a la socialdemocracia y otra en donde se establece la consolidación progresiva de un modelo liberalista. En este caso *“The legislation did not simply enable authorities to sell council housing, but instead required them to sell to those tenants who wished to buy, thus removing local authority discretion whilst allowing the Secretary of State for Housing wide powers to intervene locally”*. (Forrest, R.; Murie, A. y Williams, P. 1990:189).

Hay que añadir además que, en los años 80, estas ventas no sólo se producían gracias a la legislación que garantizaba al inquilino el derecho a comprar sino que también fueron fuertemente fomentadas por los descuentos crecientes que presentaban los precios de venta de las viviendas públicas, la reducción progresiva del tiempo de espera para poder revender la vivienda y la introducción de subidas en el precio de los alquileres dentro de un nuevo sistema de subvenciones: *“First, they introduced a policy of selling council houses at a*

*discount, which increase with length of residence, of between 30 and 50 percent of their assessed value. In 1983, in response to a declining rate of sales, The Conservatives increased the maximum discount to 60 percent and relaxed the financial penalties on resale within five years. In 1986, the maximum discount on the sale of flats was further increased to 70 percent and the limitations on resale were reduced to two years”* (Hamnett, C. 1987: 215-216). La subida en el precio de los alquileres aconteció además dentro del marco de un nuevo sistema de subvenciones a la vivienda (en 1982) que pasaba de ser universal y basado principalmente en el apoyo directo a la construcción de vivienda social a ser selectivo y por tanto a estar enfocado sólo a los hogares más necesitados (switch from object to subject subsidies, cambio de mortar a means tested benefits). De esta forma se empujaba a los hogares de mayores rentas, y que por tanto no recibían subvención, hacia la compra de su vivienda mientras que los hogares más desfavorecidos pasaban a depender de dicha subvención para poder hacer frente a la subida de los alquileres. Uno de los inconvenientes de estas ayudas al alquiler fue que funcionaron como barrera en la movilidad social de muchos hogares pues veían peligrar su ayuda si progresaban en el mercado laboral ante lo cuál prefirieron adoptar una posición de dependencia (Hamnett, C. 2008:16; Trilla, C. 2001:202). Otro problema de este sistema fue que *“The shift from bricks and mortar to personal subsidy had improved targeting and helped keep down the cost of public support for housing, but had considerably increased social security costs.”* (Murie, A. 1997: 451).

Con todo, las ventas de vivienda pública a sus inquilinos y sus incentivos no fueron suficientes para calmar el ansia privatizadora que se cernía sobre el modelo de provisión residencial. Se consideraba que todavía quedaba un alto porcentaje de vivienda en manos de las autoridades locales que no sería posible vender a sus inquilinos (bien porque no podían o bien porque no querían). Por ello, otra vía bajo la cuál operó el proceso de privatización fue la transferencia del stock público de vivienda a otras instituciones u organismos “más capaces de gestionarlo”. De esta forma, y de nuevo bajo el amparo de un discurso político que se afanaba en resaltar la elección, la flexibilidad y la rentabilidad, como valores inherentes a un modelo de mercado frente a la ineficiencia, el despilfarro y el exceso de burocracia propios del sector público, se asiste a un proceso de

desmunicipalización en lo que se refiere a la provisión de vivienda social. Así *“The role for councils is clear. It is as organizers, regulators and enablers; not as providers of housing or large scale landlords”* (Hammet, C. 1993: 157).

Es cierto que, al igual que sucedió con las ventas de viviendas a sus inquilinos, las transferencias de viviendas o complejos de vivienda a otros organismos, ya eran una realidad en los años 70, cuando los principales receptores eran promotores privados: *“This period also saw the first initiatives towards the larger-scale privatization of council housing through transfer to other landlords. The central state increasingly favoured ‘third sector’ social landlords, based on the argument that local government should have a strategic, rather than a landlord, role in implementing housing policy.”* (Anderson, I. 2004: 376). Sin embargo, en los años 80 se consolida ya la preferencia por las “housing associations” o asociaciones de vivienda como principales entidades receptoras de la vivienda pública y encargadas de la provisión de vivienda social. Se trata de organizaciones semi-privadas<sup>20</sup> sin ánimo de lucro que proporcionan viviendas a bajo coste para colectivos determinados con dificultades, por ejemplo, hogares monoparentales, personas con problemas de salud, drogadictos, víctimas de violencia doméstica, etc.

A pesar de que la mayoría de estas viviendas en un principio se ofertan en alquiler (a un precio normalmente más elevado que el de la vivienda pública de las Local Authorities), el arrendatario puede también optar a su compra si se cumplen determinadas circunstancias: en algunos casos la venta sigue funcionando a través del “derecho a comprar” (Right to buy) pues se trata de arrendatarios de antiguas viviendas públicas; en otros casos, la venta se produce a través de un nuevo procedimiento llamado “right to acquire” o “derecho a adquirir” bajo el cuál son las asociaciones de vivienda (y no el individuo como en el right to buy”) las que, de acuerdo al cumplimiento de ciertos requisitos, conceden la posibilidad de compra con un descuento añadido, (aunque no tan alto como en el right to buy). Por último, también se introduce la posibilidad de compra para aquellos hogares de menos recursos económicos a través del

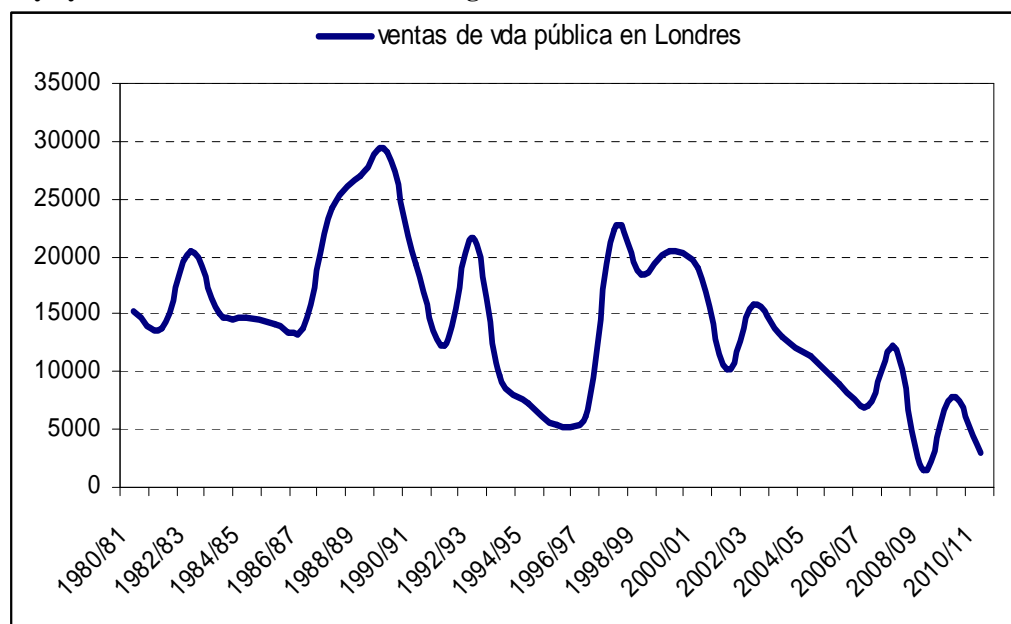
---

<sup>20</sup> La ambigüedad del estatus legal de las ‘housing associations’ lleva a considerarlas organismos semi-privados ya que si bien es cierto que no pertenecen al estado ni son controladas directamente por éste sí que deben de cumplir con los criterios gubernamentales referidos a la provisión de vivienda social.

“Social Homebuy”, un mecanismo de propiedad compartida que permite adquirir un porcentaje de la vivienda que se alquila (desde un mínimo de un 25 % hasta el 100%) y pagar un alquiler por la parte restante al propietario, en este caso la asociación de vivienda.

De esta forma se constata cómo el proceso de privatización no sólo concierne a la vivienda pública sino que se extiende al conjunto de la vivienda social existente pues las ‘housing associations’ siguen posibilitando e incentivando los procesos de compra y favoreciendo la posterior mercantilización de la vivienda social.

**Gráfico 18. Evolución de las ventas de vivienda pública en Londres a través del “Right to Buy” y de las transferencias a las Housing Associations.**



Fuente: Communities and Local Government / Office for National Statistics

- A la privatización paulatina del parque de vivienda pública en alquiler se unen los **recortes de las subvenciones a las autoridades locales**, no sólo en lo referente a la construcción de vivienda pública sino también al mantenimiento de la misma con lo que el deterioro y el abandono comienzan también a contribuir negativamente en la visión hacia este régimen de tenencia en beneficio de la propiedad: *“The second prong of the assault on council housing consisted of a dramatic cut in the level of capital expenditure on new council house building. This was cut from £5.3 billion in 1979-80 to £2.8 billion in 1983-1984”* (Hamnett, C. 1993:154)

La implantación de estas políticas liberales de vivienda, sustentadas en un poderoso discurso político en favor de la libertad y los derechos a poseer una vivienda, fueron claves de cara a la transformación que experimentaría el significado de los diferentes regímenes de tenencia. El proceso de residualización<sup>21</sup> al que fue sometida la vivienda pública en alquiler desembocaría no sólo en su desprestigio sino también en una estigmatización social hacia la misma y hacia su composición social ya que:

- La privatización de la vivienda pública a través de las ventas a los inquilinos se materializó de forma que fueron los hogares de mayores rentas, residentes en las viviendas de mayor calidad y mejor localizadas, los que compraron en mayor medida y los que abandonaron poco a poco este régimen de tenencia, convirtiéndose así en la forma de alojamiento de los hogares de menos recursos económicos: *“As predicted, and now widely established, the better-off tenants in the most desirable council properties exited from the sector.”* (Anderson, I. 2004: 375)
- La falta de inversión en mantenimiento y rehabilitación como consecuencia de los recortes a las autoridades locales provocaron una degradación física del parque público de alquiler que invitaría a evadir este régimen de tenencia siempre que se pudiera.
- La construcción de los llamados “high rise buildings” incrementó la visión negativa hacia la vivienda pública no sólo por ser un modelo de alojamiento atípico en el Reino Unido, en donde la mayoría de los hogares residen en casas ajardinadas, sino también por el diseño deficiente que presentaban.

Pero *“the status and image of council housing changed not just as a consequence of processes in the public sector but also because other tenures began to develop a more favourable image”* (Murie, A. 1997: 446). De forma paralela, la promoción creciente del régimen de propiedad, a través de mecanismos fiscales como la desgravación y su defensa en base a un discurso político que exaltaba la libertad de elección, mejoraron fuertemente la visión hacia este régimen de tenencia que pasó a ser visto como lo más beneficioso, seguro y rentable frente a la degradación y

---

<sup>21</sup> Por residualización se entiende el proceso sostenido de declive y marginación social que acontece en el sector del alquiler público como fruto de la desinversión y la privatización al que es sometido desde las políticas de vivienda..

marginalización social que simbolizaba el alquiler público. De esta forma, desde la política de vivienda se fue promoviendo una cultura de la propiedad.

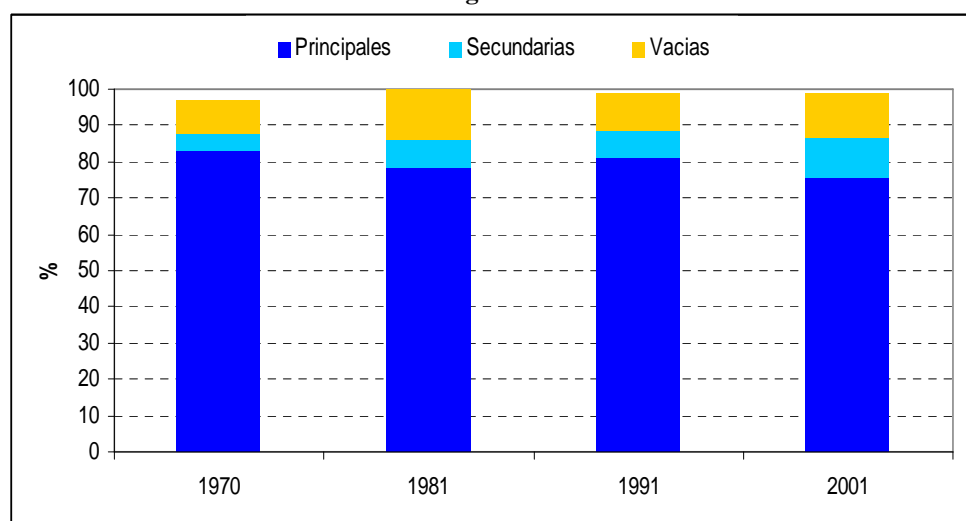
*“Council housing, from being a key element of a redistributive or merit based welfare regime, developed a residual welfare role while state sponsored home ownership became the preferred vehicle of the conservative or corporate welfare state”*  
Murie, A. 1997: 442)

Por el contrario, el impulso de la propiedad en España y en Madrid no implicó tal proceso de ruptura con respecto al sistema de tenencia anterior ya que, a diferencia de Inglaterra y Londres, el alquiler público ya era bastante reducido y el fomento y la consolidación del régimen de propiedad (en detrimento del alquiler privado) estaba muy avanzado de tal forma que se dio más bien un refuerzo del mismo sustentado en unas políticas de vivienda que seguían potenciando la adquisición de una vivienda frente a su alquiler:

- Es cierto que, como parte de esta pretensión se produjo, al igual que en Inglaterra y Londres, una privatización progresiva de las viviendas públicas en alquiler con la diferencia de que, en el caso de España y Madrid, este proceso no fue de gran envergadura puesto que esta forma contractual era mucho más minoritaria y por tanto su impacto sobre la estructura global del régimen de tenencia muy limitado.
- La continuidad de las medidas de congelación de los alquileres y el fomento paralelo del mercado de la propiedad siguieron favoreciendo una clara inclinación hacia la compra, que además se vería incrementada por el contexto de bonanza económica hasta mediados de los 70, generándose como consecuencia un gran aumento de las viviendas secundarias y vacías. De este modo se empezaba a fraguar otra de las singularidades que caracterizan hoy al parque de viviendas español, su infrautilización como fruto de unas políticas de vivienda que impulsaron una fuerte visión hacia la vivienda como inversión y como motor económico.
- Por otra parte, es cierto que en 1985, en un intento de estimular la industria del alquiler y favorecer así el acceso a la vivienda a la población de menos recursos, el Decreto Boyer anuló la congelación en los contratos nuevos e

introdujo la desgravación fiscal en los mismos: “La reforma incluida en el presente Decreto Ley al aumentar la oferta reducirá la presión al alza de los alquileres con beneficio para el propietario y para el arrendatario, lo que permitirá satisfacer las necesidades de vivienda a una generación de jóvenes que, debido a la situación de bajo crecimiento económico tienen dificultades para adquirir una vivienda, y además una mayor movilidad geográfica de los recursos humanos, lo cual va a facilitar los procesos de ajuste sectorial que todavía deben producirse en la economía española...”(Decreto Boyer, 1985; en Rodríguez, R 2010). Sin embargo, el efecto de estas medidas en favor del alquiler privado fue irrisorio pues, por un lado, la preferencia hacia la propiedad empezaba ya a consolidarse; y por otro, porque se vieron acompañadas por la introducción simultánea de desgravaciones fiscales por la compra de vivienda cualquiera que fuera su uso (de un 17% en el caso de la vivienda nueva y de un 15% en el caso de la vivienda usada). De este modo, el resultado fue previsible: se produjo un aumento de la demanda de vivienda en propiedad que permitiría seguir aumentando a largo plazo el volumen de viviendas secundarias y vacías potenciando a su vez más el desarrollo del sector de la construcción. Tal y como muestra el siguiente gráfico, entre 1970 y 2001, se produce en la Comunidad de Madrid un aumento porcentual considerable de las viviendas secundarias y vacías, producto de unos incrementos relativos de un 14,5% y un 8,3% respectivamente.

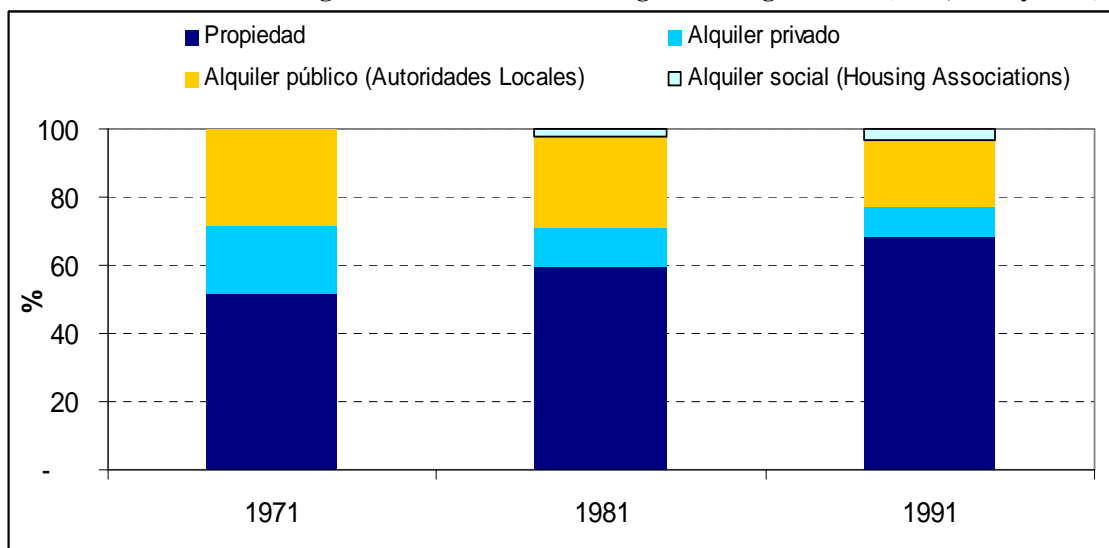
**Gráfico 19. Evolución de las viviendas según su uso en Comunidad de Madrid.**



Fuente: Censos de vivienda, en Leal, J. y Domínguez, M. (2009: 85).

Tras comprender el carácter liberalista de unas políticas de vivienda que, tanto en Londres como en Madrid, se centraban en promover la propiedad no sorprende comprobar cómo la estructura del régimen de tenencia tiende en ambas regiones a ser cada vez más convergente en esta época, con un aumento considerable del peso de la propiedad en detrimento del resto de formas contractuales, tal y como se puede observar en los siguientes gráficos. De este modo, a pesar de que en la conformación de la estructura del régimen de tenencia intervengan factores como son los cambios en los modos de convivencia, los condicionantes laborales o un cambio general en el sistema de valores (lado de la demanda), la influencia clave e incuestionable que ejerce la coyuntura inmobiliaria del momento, con los precios, intereses y préstamos (lado de la oferta) así como la política de vivienda queda significativamente representada.

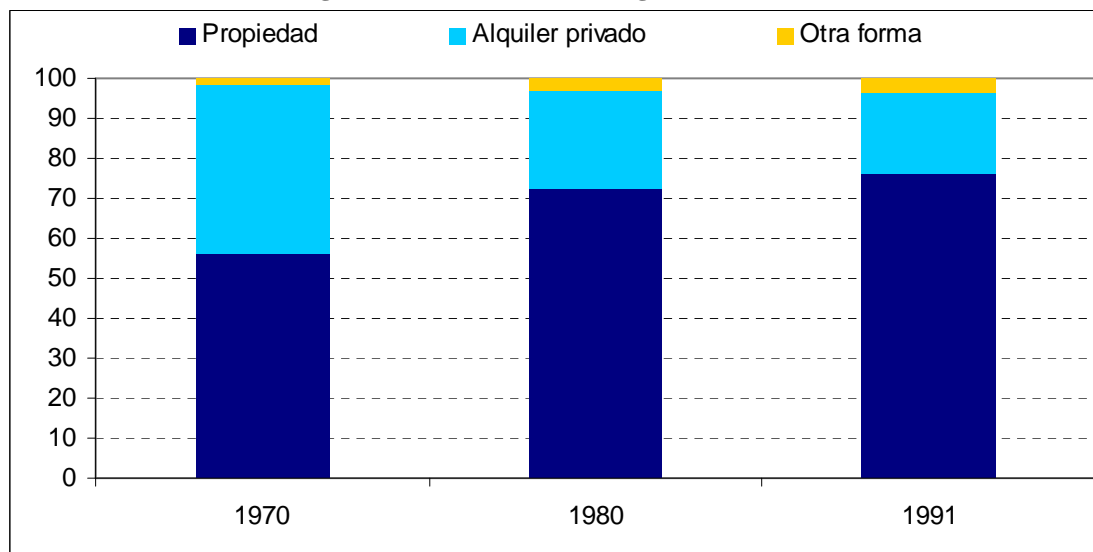
**Gráfico 20. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en Inglaterra<sup>22</sup>. (1971, 1981 y 1991)**



Fuente: Office for National Statistics

<sup>22</sup> En este caso los datos se refieren a Inglaterra ante la falta de disponibilidad de datos para Londres relativos a esas fechas.

**Gráfico 21. Evolución del régimen de tenencia de los hogares en Madrid.**



Fuente: Censos de vivienda.

Por otro lado, en consonancia con la concordancia que se daba en esta época hacia el impulso del régimen de propiedad, las regiones estudiadas muestran también una gran aproximación en sus políticas con respecto a las formas y los ritmos de producción. En primer lugar, se asiste en ambos países/regiones una inclinación de la política hacia la producción privada de vivienda libre frente a la vivienda social:

- De este modo, en el caso de Inglaterra y Londres, se comprueba cómo el propósito de liberalizar el mercado de la vivienda no sólo se produjo a través de las actuaciones privatizadoras sobre el stock de vivienda pública en alquiler sino que también vino de la mano de una reducción de la producción pública de vivienda social a través de los ya mencionados recortes en las subvenciones a las autoridades locales y una potenciación simultánea de la producción privada a través de los siguientes incentivos: “*The housing policy of the Conservative government of 1970 was not unlike that of the governments of the 50s and early 60s (Short, 1982:59). Emphasis was placed on encouraging the private sector through direct subsidy to building societies, to peg mortgage rates; through financial incentive toward home improvement (in the private sector)...*” (Dale, A.; Willians, M. y Dodgeon, B. 1996:13). Se sostenía que, la provisión de vivienda social pasaría de manos públicas a manos de las Housing Associations y si bien estas instituciones comenzaron a recibir más subvenciones en detrimento de las que se le concedían a las “local authorities”, tal y como se

muestra en los siguientes gráficos, sus niveles de producción de vivienda social, en ningún caso vinieron a compensar los habidos en las décadas precedentes. De esta forma, hasta los años 90, la producción privada de vivienda libre gana cada vez más terreno al conjunto de la vivienda social (tanto la promovida por las local authorities como la promovida por las Housing Associations”).

- En el caso de España y Madrid, es cierto que el descenso en la producción de vivienda protegida en beneficio de la vivienda libre tardó más en llegar por el mayor retraso con el que acontecieron las políticas que buscaban acabar con las necesidades de vivienda: a finales de los 70 y principios de los 80 existía todavía la necesidad de acabar con los problemas de acceso a la vivienda de la población de menos recursos. Sin embargo *“Debido a la crisis económica y a la política antiinflacionista impuesta por parte del gobierno, los tipos de interés son muy altos, produciéndose una desviación de la demanda de viviendas libres a las protegidas. De este modo las viviendas subvencionadas son acaparadas por estratos de población de mayor renta, dejando de nuevo a los más desfavorecidos sin posibilidad de acceso.”* (Rodríguez, R. 2004). No obstante, tal y como reflejan los siguientes gráficos, en la segunda mitad de los 80 ya se puede apreciar una clara tendencia al alza de la vivienda libre frente a la vivienda protegida que converge con la de Inglaterra.

En segundo lugar, tras la superproducción acontecida en respuesta a unas políticas de vivienda que buscaban terminar con las necesidades de alojamiento (sobre todo caso de Inglaterra y Londres) y potenciar desarrollo económico (sobre todo el caso de España y Madrid), tanto Inglaterra como España inician en los 70 una etapa en donde las ansias de producción van cediendo paso a unas políticas más centradas en la rehabilitación (Inglaterra/Londres) y la urbanización (España/Madrid):

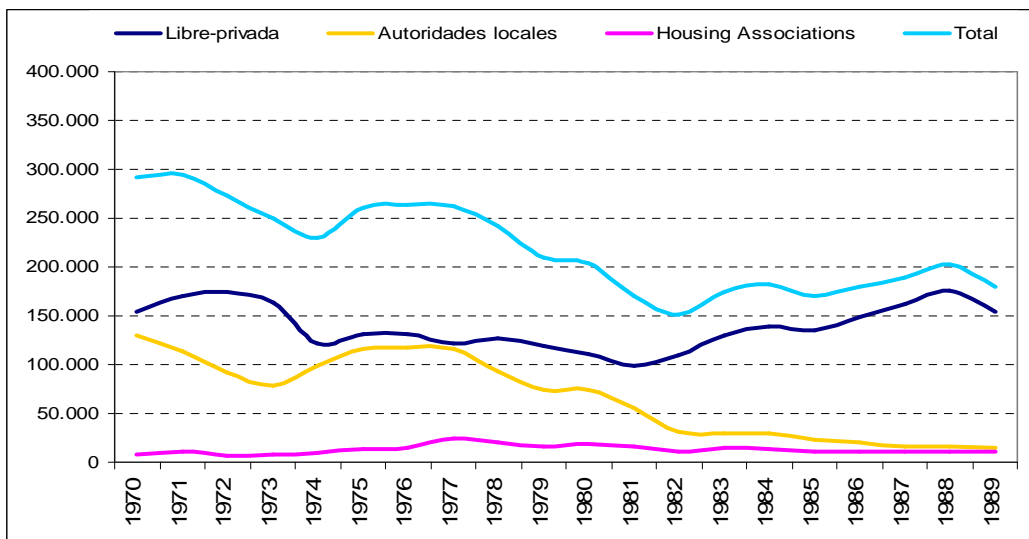
- El superávit alcanzado en el stock de vivienda (producto de los altos niveles de construcción en los años precedentes) condujo en los años 70 a una reducción en los ritmos de producción en favor de una política de rehabilitación (Housing Act de 1969).
- Tras la etapa desarrollista característica de los años 60 y principios de los 70, se inicia a finales del franquismo un periodo que, bajo la aprobación de la ley del

suelo de 1975, pretende centrarse en la urbanización y la provisión de equipamientos.

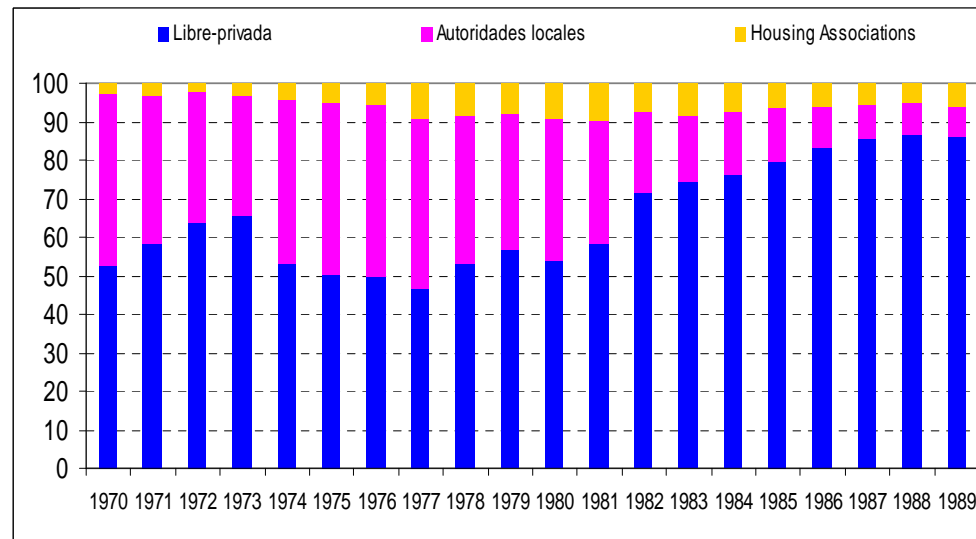
Sin embargo al efecto que, de cara al descenso en la producción de viviendas, pudo tener este cambio de políticas en favor de la urbanización hay que unir las consecuencias derivadas de la crisis económica y política de mediados de los 70 (crisis del petróleo y muerte de Franco), pues éstas fueron claves a la hora de explicar la crisis que experimentarían el sector de la construcción y por tanto el brusco descenso en la producción de viviendas y el consecuente crecimiento del negocio de la rehabilitación: *“Entre 1975 y 1980 el sector de la construcción de viviendas entra en crisis arrastrando tras de sí los factores de estabilización que antes habían promovido su expansión. A consecuencia del fuerte encarecimiento de la producción la actividad se ralentiza provocando un aumento del desempleo, que antes absorbía el propio sector. Ante la incertidumbre general y el recorte de las rentas familiares la demanda sufre una importante caída. Se produce un importante ajuste empresarial: mientras las pequeñas compañías redirigen su negocio hacia la rehabilitación y reparación de viviendas, las grandes empresas reestructuran su actividad abriéndose a nuevos mercados en el exterior y acudiendo a la subcontratación para minimizar riesgos.”* (Tamames, R. 1986)

En consecuencia, en los siguientes gráficos se puede comprobar cómo, a pesar de que la intensidad de la producción sea siempre mayor en España, el volumen total de las viviendas terminadas tiende, entre los años 70 y los 80, a decrecer anualmente en ambos países. En cualquier caso, es importante señalar que esta convergencia en los ritmos de producción no se prolongaría por mucho tiempo pues, en respuesta a la crisis de segunda mitad de los 70, España pondrá de nuevo el énfasis en unas políticas de vivienda centradas en el fomento de la construcción como mecanismo para reactivar el empleo y la actividad económica. Tanto la aprobación del Plan Trienal (1981-1983) como el Plan Cuatrienal (1984-1987) supusieron el mejor ejemplo de ello: *“...la lucha frente al desempleo mediante el fomento de la actividad económica requiere, a corto plazo, un impulso a la construcción de viviendas, movilizándolo un volumen importante de recursos del sistema financiero en condiciones adecuadas para los adquirientes de viviendas de protección oficial, mediante la oportuna subvención con cargo a los recursos públicos.”* (Plan Trienal de Vivienda, en Rodríguez, R. 2004)

**Gráfico 22. Evolución de las viviendas terminadas en Inglaterra según el tipo de promotor/promoción. 1970-1989**

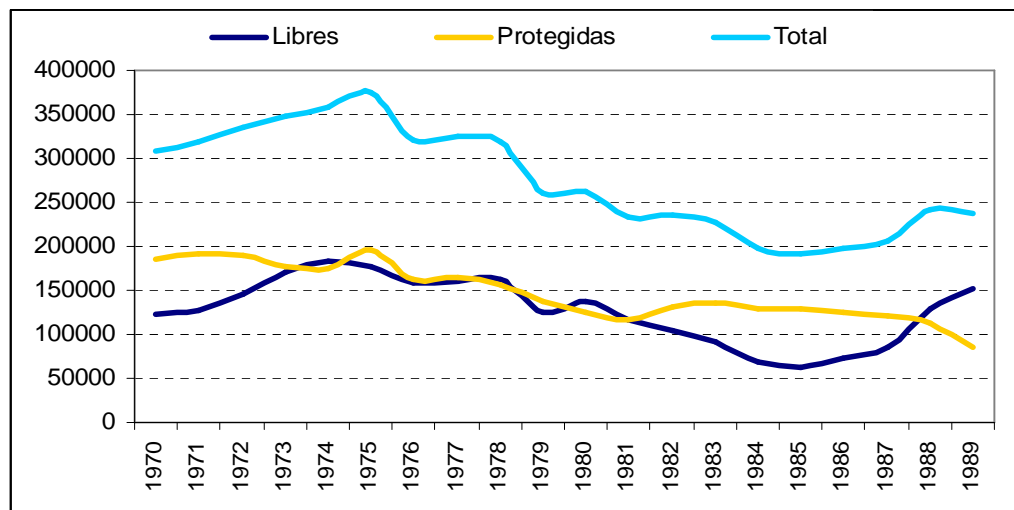


**Gráfico 23. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en Inglaterra. 1970-1989**

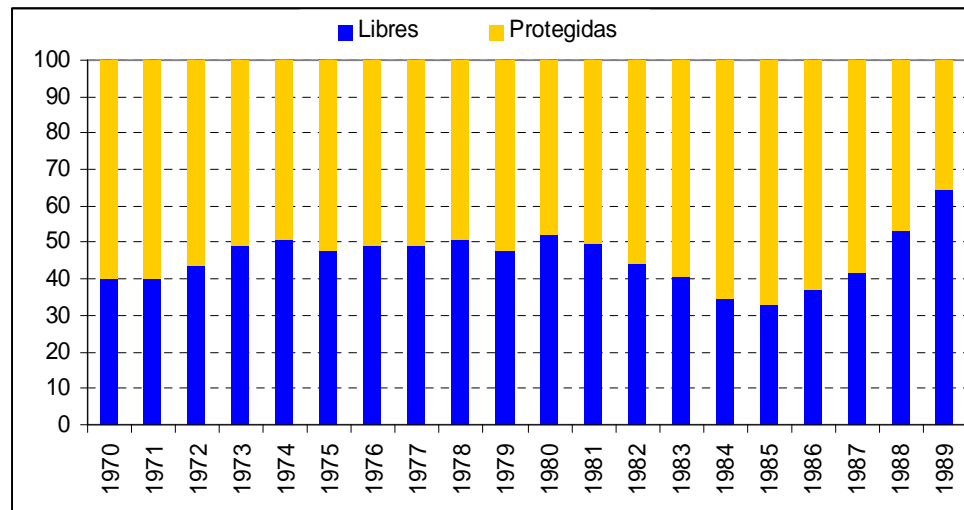


Fuente: Communities and Local Government / Office for National Statistics

**Gráfico 24. Evolución de las viviendas terminadas en España según el tipo de promoción. 1970-1989**



**Gráfico 25. Evolución de la proporción de viviendas públicas y privadas terminadas en España. 1970-1989**



Fuente: Ministerio de Fomento

### **9.2.2. El resurgir del alquiler privado en Londres frente a la estabilidad de la propiedad en Madrid: años 90 hasta el estallido de la crisis en 2007**

Como se ha sostenido al principio de este capítulo, pese a que la implantación de un modelo más liberal en Londres supusiera una aproximación en relación al sistema de provisión en el que se integra Madrid ello no avocaba irremediabilmente hacia un proceso de convergencia puesto que: si bien en los años 70 y 80 se ha observado cómo los regímenes de tenencia y los modos de producción de vivienda tendían a aproximarse en base al fomento de régimen de propiedad y la propensión hacia promoción privada de vivienda libre, a partir de los años 90 este proceso hacia la convergencia se frena e incluso retrocede ya que vuelven a identificarse disparidades entre Inglaterra/Londres y España/Madrid puesto que, en el primer caso, no sólo sigue existiendo un considerable sector social de alquiler sino que el alquiler privado vuelve a captar la atención de las políticas de vivienda, experimentando por ello un repunte; mientras que en el segundo caso, sigue manifestándose un enfrascamiento en la propiedad que no deja margen al alquiler privado y mucho menos al social:

- En el marco del proceso de liberalización del mercado de la vivienda se ha comprobado cómo la propiedad ha sido y es, en el caso de Inglaterra y Londres, el régimen de tenencia más potenciado y predominante. No obstante, al contrario de lo que sucede en España y Madrid, este tipo de políticas de vivienda no entrañaron necesariamente una marginación hacia el alquiler privado, como la que acontecía en España, sino que dentro de este contexto mercantil, y aunque de forma complementaria y tardía, también se pusieron en marcha medidas que favorecerían un aumento del peso de este régimen de tenencia a partir de los años 90.
- Dentro de la ley de vivienda de 1980, además del “Right to buy” o “derecho a comprar” también se aprobó la posibilidad de implantar “shorthold tenancies” o lo que es lo mismo alquileres privados de corta duración, dándoles así la oportunidad tanto a los arrendadores y arrendatarios de no renovar el contrato trascurrido un periodo estipulado, normalmente de seis meses.

- En 1982, como consecuencia del proceso de residualización que afectaba a la vivienda pública en alquiler, el gobierno inglés introduce la posibilidad de recibir una subvención por el alquiler privado de una vivienda, ya que se pensaba que, de lo contrario y ante la gran reducción del stock de vivienda social, una gran cantidad de hogares con escasos recursos se hubieran visto residiendo en dicho régimen de tenencia en condiciones pésimas o bien se habrían encontrado directamente sin hogar. En consecuencia, tanto los efectos compensatorios derivados de la reducción de vivienda pública como la concesión de subvenciones en el alquiler privado sirvieron de empuje al crecimiento de este régimen de tenencia y también a una mayor mezcla social en su composición.
- **Desregulación de los alquileres (housing Act de 1988):** se pone así fin al control de los precios del alquiler confiriéndose libertad a los arrendadores para ofertar alquileres a precios de mercado.
- **Buy to let o comprar para alquilar:** Las medias precedentes en favor del estímulo del mercado privado de alquiler junto al aumento de una clase de profesionales altamente remunerada impulsó el surgimiento de esta forma de inversión en vivienda que permitía aumentar el mercado privado del alquiler sin renunciar a la expansión de un parque de viviendas en propiedad. *“The growth of the buy-to-let market could again be seen as a natural accompaniment of a buoyant home ownership market and the view that investment in land and property was the safest and most likely to bring the best rate of return.”* (Murie, A. 2009: 541).

Es cierto que buena parte del fomento del alquiler privado busca compensar la reducción del stock de vivienda pública en alquiler pero también lo es el hecho de que, dicha contracción del sector público del alquiler podría haberse suplido a través de otras políticas que potenciaron más la propiedad, por ejemplo, a través de la implantación de viviendas de protección en propiedad, tal y como sucede en España y Madrid. Pero el impulso del alquiler privado en Inglaterra y en concreto en Londres se dio no sólo de forma explícita a través de las medidas que se acaban de mencionar sino también de forma indirecta, y con ayuda de las mismas, a través de la mercantilización (“commodification”) que sufrió el sector

público del alquiler como producto de su privatización. Es decir, si bien los inquilinos que compraron su vivienda pública podían e incluso debían permanecer en ella un determinado tiempo, con el paso de los años, pudieron optar bien por irse y alquilar su propiedad o bien por venderla, dándose paso a un segundo comprador que opera en la mayor parte de las ocasiones bajo la fórmula del “buy to let” (comprar para alquilar). Estos procesos dieron lugar a su vez una mayor mezcla social en algunos de los complejos de vivienda pública en donde el proceso de privatización-mercantilización fue posible, trasladándose también al espacio, favoreciendo así un proceso de gentrificación en las zonas centrales de Londres.

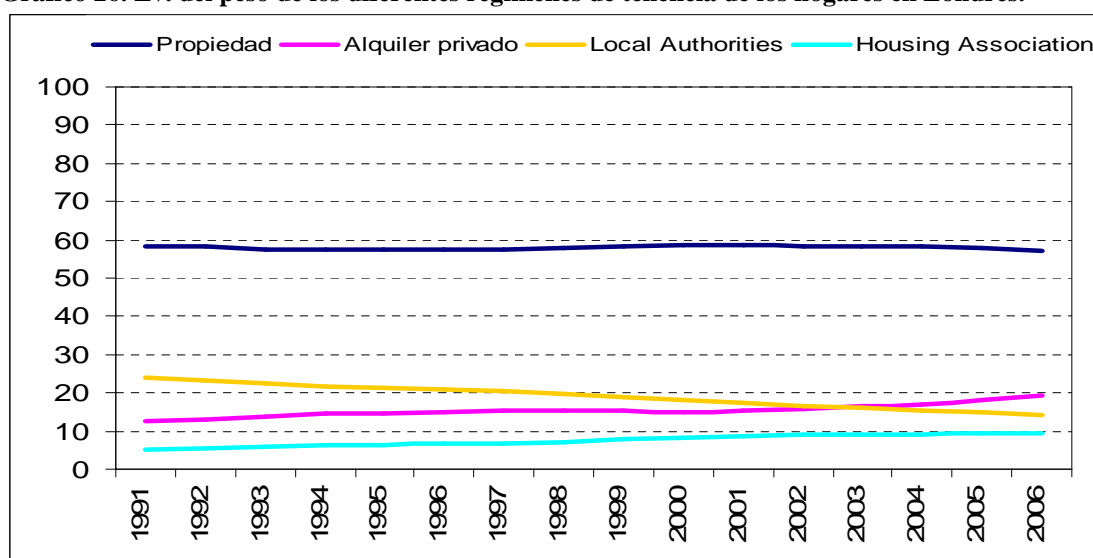
Por tanto, si bien el descenso en la proporción de la vivienda pública en alquiler implicó un crecimiento relativo del peso del alquiler privado dicho crecimiento también fue producto de su propio aumento como consecuencia de las medidas que se han señalado y los efectos indirectos de la privatización de la vivienda pública. Algo muy parecido sucede con el alquiler social representado por las Housing Associations pues si bien experimenta un aumento de su peso relativo como consecuencia de la reducción del alquiler social público, dicho crecimiento responde también a su propio aumento como fruto de las políticas de vivienda que lo fomentan. Por tanto, el resultado es que aunque la mayoría de los hogares resida en propiedad, este régimen de tenencia experimenta en los últimos años un leve descenso como resultado de un aumento del alquiler, tanto privado como el social de las Housing Associations.

- En contraste, desde los años 90 y hasta el estallido de la crisis en 2007, en España y en Madrid, el desarrollo de un mercado del alquiler siguió prácticamente paralizado como consecuencia del desinterés de una política de vivienda cuyos incentivos seguían centrándose en el impulso de la compra:
  - La ley de arrendamientos urbanos aprobada en 1994 y vigente en la actualidad resultó ser más restrictiva que el Decreto Boyer, pues establecía que el valor de los alquileres se revisara anualmente en concordancia con el IPC, siendo sólo posible su actualización de forma libre al cumplirse el quinto año de contrato. Este hecho, unido a la lentitud de los tribunales de justicia a la hora de resolver situaciones de

impago en los alquileres provocó un abandono aún mayor de la apuesta por el alquiler privado (Leal, J. 2005: 68 y García, J. 2003:10).

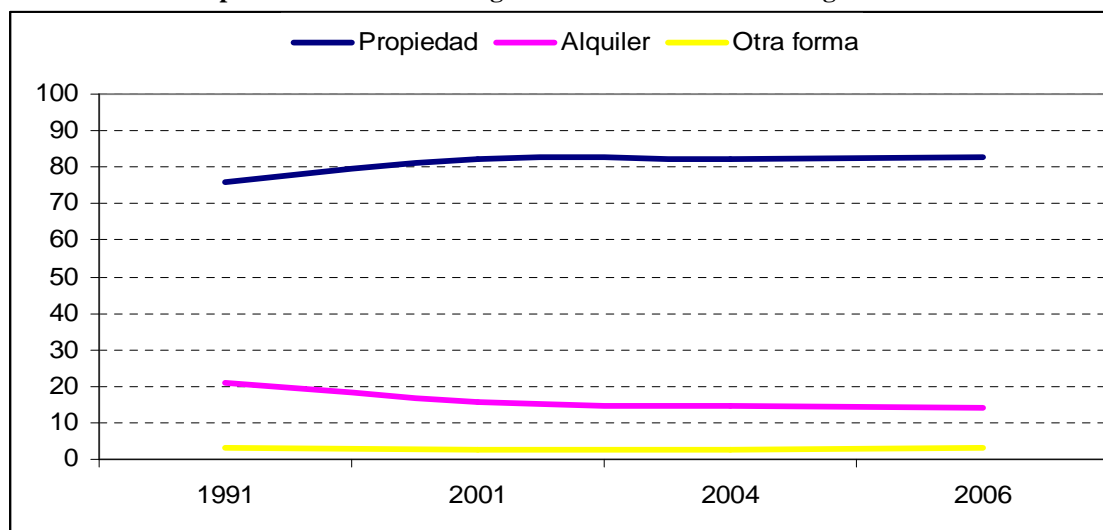
- La deducción por alquiler en el impuesto de la renta establecida en 1992 se elimina además en 1999, penalizándose así fiscalmente a este régimen de tenencia frente a la propiedad, en donde prosiguen las desgravaciones.
- También se activan cuentas de ahorro para la compra de viviendas a menores de 35 años. En consecuencia, las familias de menos recursos siguen siendo las más desfavorecidas puesto que la mayor probabilidad que presentan de no poder comprar provoca que su única alternativa de acceso a la vivienda sea la de un mercado libre del alquiler exiguo, deteriorado y costoso que no hace sino reforzar más la preferencia hacia la propiedad.

**Gráfico 26. Ev. del peso de los diferentes regimenes de tenencia de los hogares en Londres.**



Fuente: Labour Force Survey Communities and Local Government / Office for National Statistics

**Gráfico 27. Ev. del peso de los diferentes regimenes de tenencia de los hogares en Madrid.**

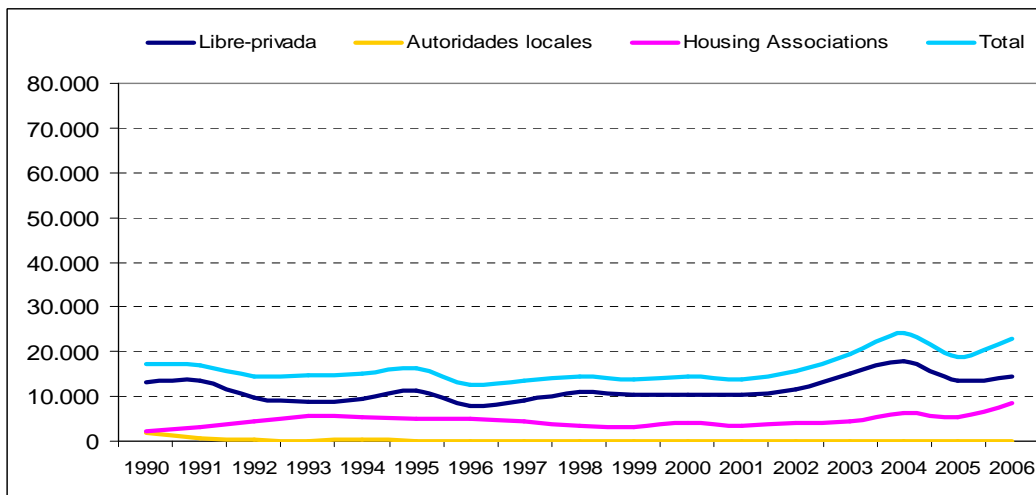


Fuente: Censos 1991, 2001 y Encuesta de Condiciones de Vida

En relación a los modos de producción hay que decir que, desde los años 90 y hasta el estallido de la crisis, ambas regiones seguían compartiendo unas políticas de vivienda en favor de la promoción privada de vivienda libre, constatándose así una vez más el carácter liberal del sistema de provisión residencial en el que se integran:

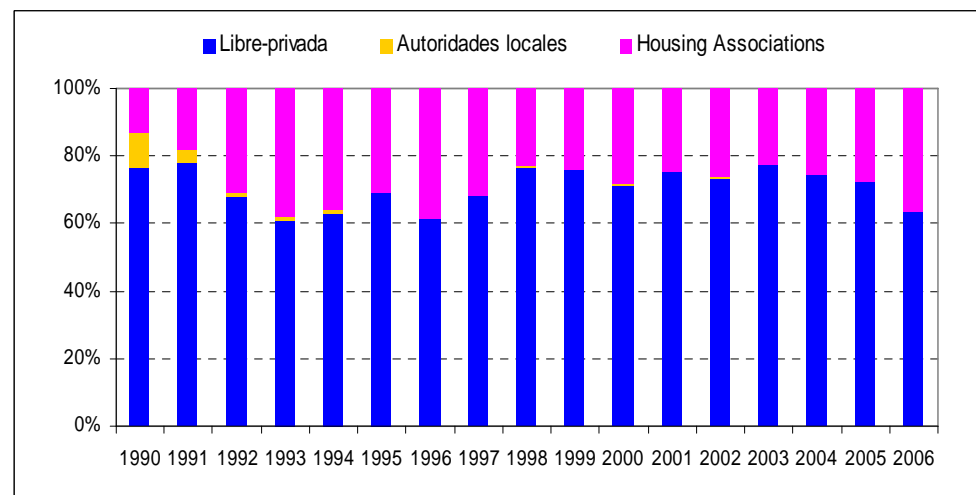
- En Londres, dentro de unos ritmos de producción anuales incluso menores de los que se produjeron en los 80, los promotores privados siguen encabezando la construcción de la mayor parte de las viviendas que se terminan sin embargo las organizaciones formalmente encargadas de promover vivienda social (las housing associations) también registran un incremento de su peso en el sector de la producción, tal y como se puede observar a continuación. De esta forma, aunque se constate de nuevo el predominio de un modelo de provisión residencial liberal, las organizaciones formalmente encargadas de promover vivienda social (las housing associations) adquieren también un papel fundamental difícil de imaginar para el caso de España y Madrid. Al mismo tiempo cabe resaltar la gran diferenciación que reflejaban entre sí Inglaterra/Londres y España/Madrid en relación a en sus ritmos de producción, desde los años 90 hasta el 2006 (antes de la crisis), puesto que como reflejan los gráficos siguientes, en el primer caso, apenas se producen variaciones; en el segundo, se experimenta un fuerte e impactante crecimiento de la producción de vivienda libre que deja una vez más plasmado el papel clave que ejerce el sector de la construcción como mecanismo de desarrollo económico.

**Gráfico 28. Evolución de las viviendas terminadas en Londres según el tipo de promotor/promoción. 1990-2006**

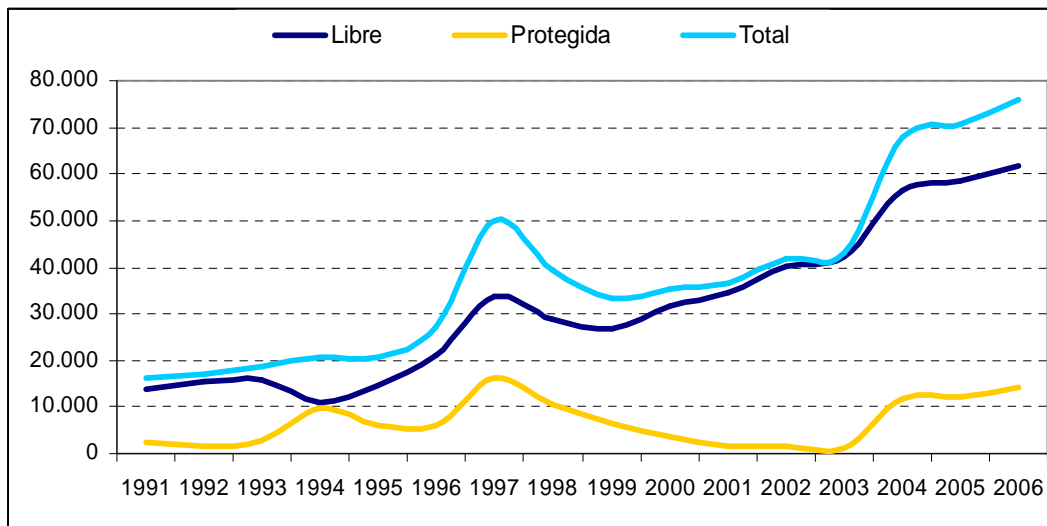


Fuente: Communities and Local Government / Office for National Statistics

**Gráfico 29. Evolución de la proporción de viviendas privadas y sociales terminadas en Londres. 1990-2006**

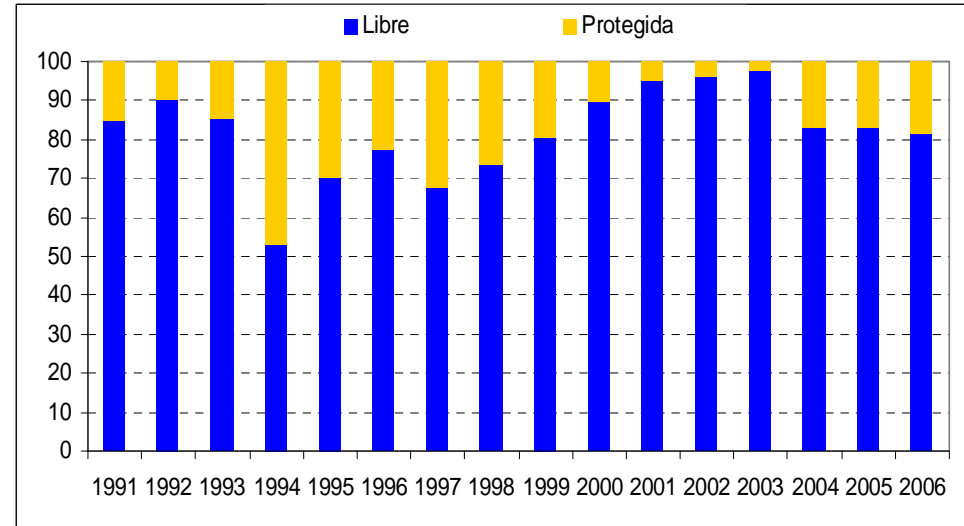


**Gráfico 30. Evolución de las viviendas terminadas en Madrid según el tipo de promoción. 1990-2006**



Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 31. Evolución de la proporción de viviendas libres y protegidas terminadas en Madrid. 1990-2006**



**Tabla 6. Evolución de la distribución porcentual de la producción de vivienda según el tipo de promotor en la Comunidad de Madrid**

<b>Año</b>	<b>Total promotores privados</b>	<b>Personas físicas y coms propietarios</b>	<b>Sociedades Mercantiles</b>	<b>Cooperativas</b>	<b>Otros</b>	<b>Administraciones públicas</b>
<b>1997</b>	<b>98,7</b>	14,7	52,4	31,3	0,3	<b>1,3</b>
<b>1998</b>	<b>99,2</b>	15,5	63,5	19,7	0,5	<b>0,8</b>
<b>1999</b>	<b>97,9</b>	16,7	68,1	12,5	0,6	<b>2,1</b>
<b>2000</b>	<b>99,5</b>	14,3	73,3	11,6	0,4	<b>0,5</b>
<b>2001</b>	<b>97,8</b>	13,3	78,4	5,1	1	<b>2,2</b>
<b>2002</b>	<b>99,3</b>	10,8	86,6	1,3	0,6	<b>0,7</b>
<b>2003</b>	<b>98,6</b>	11,7	83,6	2,1	1,3	<b>1,4</b>
<b>2004</b>	<b>97</b>	12	77,4	6,3	1,3	<b>3</b>
<b>2005</b>	<b>98,7</b>	10,3	80,2	7,1	1,1	<b>1,3</b>
<b>2006</b>	<b>98,8</b>	16	72,8	9,4	0,5	<b>1,2</b>
<b>2007</b>	<b>97,3</b>	11,4	77,3	7,4	1,1	<b>2,7</b>

Fuente: Ministerio De Fomento, en Leal, J. y Domínguez, M. (2009: 83)

En conclusión se observa cómo, los procesos de convergencia que viven los sistemas de provisión residencial en Londres y Madrid, en la década de los 70 y 80, se ven frenados a partir de los años 90, como consecuencia del crecimiento del alquiler privado y la vivienda social en Londres frente a la inalterable situación que vive Madrid al seguir focalizando su mercado en la propiedad y la promoción de la compra como forma de invertir y potenciar el desarrollo económico. La mayor flexibilidad y equilibrio que demuestran, no sólo en la actualidad sino también históricamente, las formas contractuales y los modos de producción en Inglaterra y Londres, frente a la rigidez y homogeneidad que caracteriza al respecto a España y Madrid, será de gran relevancia a la hora de analizar el efecto de estos sistemas de vivienda sobre las condiciones residenciales y vitales de la población (formas de acceso, localización, desigualdad, etc. ), no sólo en los periodos del boom inmobiliario aquí abarcados sino también en las épocas de crisis como la actual (suicidios, expropiaciones, desahucios, crisis hipotecaria, etc) y que queda fuera del alcance en esta investigación.

**Ilustración 9. Cambios en el sistema de provisión residencial como efecto de las políticas de vivienda**

PERIODO	COMPONENTES		INGLATERRA/LONDRES	ESPAÑA/MADRID
1900-1930	RÉGIMEN DE TENENCIA		ALQUILER PRIVADO	ALQUILER PRIVADO
	FORMAS DE PRODUCCIÓN	Tipo de promotor	PRIVADO	PRIVADO
		Tipo de Promoción	LIBRE	LIBRE
		Ritmo de producción	ESCASO	ESCASO
1930-1970	RÉGIMEN DE TENENCIA		ALTA PROMOCIÓN DEL ALQUILER PÚBLICO	FUERTE FOMENTO DE LA PROPIEDAD
	FORMAS DE PRODUCCIÓN	Tipo de promotor	PÚBLICO (autoridades locales)	PRIVADO
		Tipo de Promoción	SOCIAL- PÚBLICO	SOCIAL-PROTEGIDA
		Ritmo de producción	INTENSO	INTENSO
1970-1990	RÉGIMEN DE TENENCIA		IMPULSO DE LA PROPIEDAD	REFUERZO DE LA PROPIEDAD
	FORMAS DE PRODUCCIÓN	Tipo de promotor	PRIVADO	PRIVADO
		Tipo de Promoción	LIBRE	LIBRE
		Ritmo de producción	DESCIENDE EN FAVOR DE LA REHABILITACIÓN	DESCIENDE EN FAVOR DE LA URBANIZACIÓN
1990-2008	RÉGIMEN DE TENENCIA		PROPIEDAD PERO REPUNTA EL INTERÉS POR EL ALQUILER PRIVADO Y ASCIENDE EL SOCIAL DE LAS HOUSING ASSOCIATIONS	PROPIEDAD
	FORMAS DE PRODUCCIÓN	Tipo de promotor	PRIVADO PERO REPUNTE DE HOUSING ASSOCIATIONS	PRIVADO
		Tipo de Promoción	LIBRE	LIBRE
		Ritmo de producción	CONSTANTE- BAJO	MUY INTENSO

Fuente: Elaboración propia





**PARTE III: SISTEMAS DE VIVIENDA  
Y COMPORTAMIENTOS  
RESIDENCIALES EN PERSPECTIVA**



Tras analizar por un lado, el contexto sociodemográfico y territorial que se pretende estudiar; y por otro, el carácter y la dirección específica que adoptan las políticas de vivienda y el mercado inmobiliario en Londres y en Madrid, se desarrolla a continuación un análisis comparativo entre ambas regiones. Éste se centra en conocer las formas y los cambios acontecidos en el comportamiento residencial en los últimos años y estudiar la relación que guardan los mismos con el tipo de sistema de provisión residencial en el que se integran. De forma más concreta se analizan cómo se presentan los procesos de diferenciación y desigualdad residencial en función de la condición social y su relación con el tipo de políticas llevadas a cabo y el funcionamiento del mercado inmobiliario. Para ello, se toma como variable principal de referencia la ocupación tratando de averiguar en cada región:

- Cuál ha sido el posicionamiento general adoptado por parte de las diferentes categorías ocupacionales con respecto a los principales indicadores de vivienda (régimen de tenencia, formas y condiciones de acceso a la vivienda, características físicas y sociales de la vivienda y estructura del hogar) y su significado.
- Cómo se distribuyen las diferentes ocupaciones en el territorio (procesos de segregación espacial) y qué relación guardan las pautas específicas de localización residencial con el sistema de vivienda (formas contractuales y modos de provisión) y el funcionamiento del mercado inmobiliario.

De esta forma, en contraste con la mayor parte de las investigaciones aplicadas que, dentro del debate sobre la convergencia o la divergencia, se limitan únicamente al estudio de la dimensión espacial del comportamiento residencial, en este caso se pretenden también poner en relación las pautas de localización residencial con las formas globales de habitar de las distintas categorías ocupacionales ya que ello permitirá conocer hasta que punto existe una correspondencia entre las mismas y avanzar sobre las distintas manifestaciones que pueden tener los procesos de desigualdad residencial.

## **10. Cambios en la articulación social, económica y física de la vivienda**

Sin obviar la importancia que frecuentemente se confiere al análisis espacial y los procesos segregativos en los estudios sobre desigualdad residencial en este caso y de forma previa a su realización se busca conocer a nivel global las variaciones que se han producido en el comportamiento residencial de las diferentes categorías ocupacionales con respecto a los principales indicadores de vivienda. Aspectos como son la forma en la que se distribuyen las categorías ocupacionales en el régimen de tenencia, los modos y condiciones de acceso a la vivienda, las características físicas y sociales de la vivienda que habitan y sus formas de convivencia, son de gran relevancia a la hora de constatar, por un lado, los modos de habitar y si existe desigualdad residencial y cómo se manifiesta; y por otro, para comprender de forma posterior las diferentes pautas de localización y su relación con el tipo de políticas que se aplican y la coyuntura inmobiliaria.

### **10.1. La divergencia social en el régimen de tenencia**

Mas allá del estatus legal bajo el que los individuos ejercen su derecho de acceso a la vivienda, el régimen de tenencia en el que residen es representativo de sus opciones y limitaciones residenciales en el mercado de la vivienda por lo que la distribución que adopten las distintas ocupaciones en relación a las formas contractuales (alquiler privado, alquiler social y propiedad) así como la comprensión del papel de las mismas dentro del sistema de provisión en el que se inscriben constituye un pilar fundamental para un análisis adecuado del comportamiento residencial y los procesos de desigualdad.

En base a los postulados de la tesis de la convergencia<sup>23</sup> y dado que tanto Londres como Madrid se integran en la actualidad dentro de un sistema de provisión residencial predominantemente liberal cabría esperar que, ambas regiones mostraran también como resultado unas pautas de comportamiento y diferenciación residencial similares en relación a la distribución de las ocupaciones en las distintas formas

---

<sup>23</sup> La tesis de la convergencia sostiene como la implantación de un determinado sistema de bienestar (liberal) genera siempre unas determinadas consecuencias sociales desde la perspectiva de la desigualdad (polarización social y aumento de la segregación).

contractuales. Sin embargo, tal y como reflejan los siguientes gráficos (tanto los del año 1991 como los del 2001), en la distribución que adoptan las ocupaciones en las distintas formas de tenencia **se producen grandes disparidades que revelan una situación general bastante opuesta entre ambas regiones en la que se da una elevada diferenciación residencial en el caso de Londres mientras que en el caso de Madrid la homogeneidad por ocupación parece ser la nota predominante:**

- En el caso de Londres se constata, por un lado, una clara inclinación de las categorías ocupacionales medias y superiores por la propiedad en claro detrimento del resto de formas contractuales, donde su presencia es bastante minoritaria y; por otro, otra serie de ocupaciones que, pese a decantarse también en su mayoría por la vivienda en propiedad, se concentra de forma paralela e importante en la vivienda pública en alquiler cuanto menor es su nivel de cualificación: trabajadores de los servicios, operadores y ocupaciones de menor cualificación. De este modo, se da lugar a una segregación social en la tenencia de parte de las categorías de menor cualificación que responde al sistema dualista tal como lo define Kemeny.
- En la Comunidad de Madrid, por el contrario, se asiste a una distribución mucho más uniforme en la que la propiedad es de largo el régimen de tenencia predominante en todas las categorías ocupacionales sin excepción. El alquiler, como se puede observar, ocupa un lugar marginal en todas las categorías sin poderse llegar a distinguir estadísticamente entre alquiler privado o público por la presencia marginal que tradicionalmente ha adquirido ésta última forma de tenencia.

En cualquier caso, más allá de dar a conocer la distribución diferencial que adoptan las ocupaciones en los regímenes de tenencia de cada región (segregación desde abajo en Londres y uniformidad social en Madrid) se pretende profundizar sobre la cuestión de hasta qué punto ello es reflejo de desigualdad residencial para lo cual es clave una comprensión de los motivos estructurales que la fomentan, en este caso a través el carácter de las políticas de vivienda que se han llevado a cabo ya que:

- En el caso de Londres, como fruto de las políticas de vivienda que obedecían a un sistema de provisión residencial de carácter más universalista y que acontecieron desde la posguerra y hasta los años 70, persiste todavía hoy una proporción importante de alojamiento público en alquiler, que es apenas inexistente en el caso de Madrid. Ahora bien, en el contexto actual de residualización hacia este régimen de tenencia (falta de inversión en mantenimiento y producción) y promoción de un sistema liberal de provisión residencial, la vivienda pública en alquiler ha dejado de ser una forma de alojamiento destinada a un conjunto poblacional más amplio y diverso quedándose así como única opción residencial para buena parte de la población de menos recursos<sup>24</sup>. Ésta vendría además definida no sólo en base a la variable estudiada, la ocupación (categorías menos cualificadas), sino también en base a la situación laboral, el tipo de hogar o la etnia pudiendo existir situaciones de desventaja múltiple en donde confluyen varias variables que denotan una alta privación social. El resultado es por tanto una concentración de la población más desfavorecida en la vivienda pública en alquiler que, ante la falta de presencia de grupos sociales en mejor situación, conlleva a un escenario de segregación residencial desde abajo que ha sido objeto de numerosas críticas ante la desigualdad residencial que representa y los procesos de exclusión social que desencadena. Tal y como sostiene Murie, A. (2009: 537) “...*The privatisation processes... left the social rented sector as a non aspirational sector rather than a sector that competed strongly with other tenures. It was not longer associated with breaking the cycle of poverty but was more likely to reinforce it and it was increasingly associated with Black and minority ethnic households*”.
- Por el contrario, en el caso de Madrid, la rigidez de un sistema de vivienda que desde hace más de medio siglo apuesta claramente por el fomento de la propiedad ha dejado muy poco margen a otras formas contractuales como el alquiler (ya sea privado o social) de tal manera que, en la mayoría de las ocasiones, la alternativa residencial más preferible, viable y conveniente es la propiedad, que sirve además como garantía de futuro ante la inseguridad que implica la casi completa dependencia del libre mercado. Incluso el acceso a la

---

<sup>24</sup> No hay que olvidar que el proceso de residualización hacia el alquiler público provocó en primera instancia la salida de los grupos más hacia otros regímenes de tenencia mediante los procesos de privatización.

exigua vivienda protegida acaba siendo, en la mayor parte de las ocasiones, a través de un contrato de compra o en régimen de alquiler para su posterior privatización. Por ello, en términos de ocupación, no es extraño comprobar como no sólo son las categorías medias y altas las que se concentran de forma muy mayoritaria en la propiedad sino también las de menor cualificación. De hecho, fue especialmente en éstos en los que, durante la época franquista, se intentó promover más la propiedad pues ésta garantizaba su integración social en la ciudad frente a la inestabilidad social que se podía derivar de su precariedad laboral y de la baja remuneración de los puestos de trabajo que desempeñaban (Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J. Maloutas, T. y Padovani, L. 2004: 28, 55, 166).

**Por tanto, la herencia de un régimen de tenencia más diverso y equilibrado en el caso de Londres provoca que, bajo el contexto actual de creciente liberalización del mercado de la vivienda y consecuente residualización de la vivienda pública, la diferenciación residencial por ocupación sea en buena medida un reflejo de la desigualdad pues buena parte de los grupos de menos recursos se ven destinados inevitablemente a situarse en dicha vivienda pública, a la cuál el resto de población mejor posicionada no acude. Sin embargo, no se puede sostener lo mismo para el caso de Madrid ya que la preponderancia continua de la propiedad sobre el resto de formas contractuales (tanto alquiler privado como alquiler social) transmite a primera vista una mayor igualdad que en todo caso deberá ser contrastada con otros indicadores de vivienda para constatar si esta homogeneidad en la distribución social en el régimen de tenencia es representativa de la situación residencial en general o bien enmascara otro tipo de realidades. En consecuencia, por un lado se comprueba cómo en lo que se refiere a los efectos específicos que desencadenan los sistemas de provisión residencial de ambas regiones (distribución de las ocupaciones en el régimen de tenencia) la tesis de la convergencia no parece cumplirse; y por otro, se descubre la importancia del recorrido de las políticas de vivienda a la hora de comprender la localización de las categorías ocupacionales en las distintas formas contractuales y su significado.**

Estas trayectorias residenciales diferenciadas que definen la estructura social del régimen de tenencia en cada región son además las que explican en buena medida la situación financiera de los hogares que viven en propiedad puesto que, como se observa en los gráficos de los anexos (números 82 al 86), en Londres la mayor parte de las

ocupaciones se hallaba con pagos pendientes mientras que en Madrid la mayoría se encontraba libre de los mismos. Estas circunstancias apuntan de nuevo al recorrido desigual que sigue el sistema de vivienda y el mercado en cada región pues:

- No hay que olvidar que en un periodo de 40 años (desde los 50 a los 90) Inglaterra y más en concreto Londres ha pasado de ser una sociedad en donde predominaba el alquiler privado a otra en donde la vivienda pública en alquiler tuvo, junto con la propiedad, un importante peso, dándose finalmente lugar a una sociedad formada en su inmensa mayoría por propietarios. Por tanto, el hecho de que la mayor parte de las ocupaciones que reside en propiedad, sin distinciones por categoría ocupacional, disponga de una hipoteca, indica por un lado la menor tradición que en su caso ha tenido el régimen de propiedad y por otro lo mucho que se ha potenciado éste en años más recientes no sólo a través del cambio en las políticas de vivienda (desregulación, privatización y promoción de la propiedad) sino también mediante la implantación de un sistema financiero mucho menos restrictivo y el cual ha abierto la posibilidad de compra a los que de otra manera no podrían haberlo hecho. El proceso de desregulación acontecido en los 80 en las instituciones financieras transformó las condiciones de los préstamos hipotecarios *“from rationing the restricted retail funds available, to lending on demand and using the wholesale markets to raise funds to match this lending entered into. And the move away from rationing meant higher loan to income ratios and loans that represented a higher proportion of property value (up to and in some cases well beyond 100%)”* (Murie, A. 2009:539).
- Por otro lado hay que tener en cuenta que en España y en concreto en Madrid las políticas de fomento y promoción de la propiedad comenzaron a implantarse mucho antes con el franquismo, ya que se veía en el impulso de la compra de la vivienda una oportunidad para el desarrollo económico del país (creación de empleo) y también una forma de fomentar la existencia de una sociedad más integrada socialmente: *“El que España sea una de los países con una mayor proporción de hogares de propietarios de sus viviendas es un hecho de honda repercusión social que depende tanto de la forma de desarrollo económico de las grandes ciudades como de una insistente política que veía en ese país de*

*propietarios una sociedad más integrada, con una identificación local mayor y, en definitiva, más gobernable por la dependencia que suponía esa adquisición durante el tiempo que se estaba pagando.”(Leal, J. 2005:67). Por tanto, es la implantación temprana de la propiedad y los sistemas de herencia del patrimonio inmobiliario que lleva aparejada lo que explica que haya un menor nivel de endeudamiento en Madrid en comparación con Londres.*

En cuanto al análisis de las diferencias entre ocupaciones hay que destacar que en ambas regiones son curiosamente siempre las categorías de menor cualificación las que por lo general presentan un menor peso en la propiedad con pagos pendientes y si bien esto podría concebirse como un aspecto alentador en tanto que implicaría que los grupos de menores recursos poseen una mayor capacidad para hacer frente a la deuda parece más lógico pensar que esta diferencia se debe a la menor cantidad de trabajadores de menor cualificación que accede a la compra y a la mayor facilidad que poseen éstos cuanto mayor es su cualificación para obtener un crédito hipotecario y acceder de este modo en mayor medida a la propiedad (gráficos del 82-86 en anexos).

Por otro lado, tras identificar las semejanzas y diferencias entre Londres y Madrid con respecto a la distribución social en el régimen de tenencia, así como la situación financiera de las distintas ocupaciones que viven en propiedad, se busca también analizar la orientación de los cambios en la distribución de las categorías en las distintas formas contractuales y su significado (si implican o no desigualdad y en qué sentido) ya que esto dará luz acerca de si ambas regiones, pese a no mostrar una misma manifestación de la diferenciación y desigualdad, evolucionan con todo hacia líneas más convergentes, tal y como plantean autores como Harlow, Ball, Martens o Sassen; o por el contrario, son escenario de procesos residenciales diferenciados. En este sentido, **si se comparan los datos de los censos de 1991 y 2001, se puede afirmar que si bien, en líneas generales, tanto Londres como Madrid, tienden a presentar una distribución social de la ocupaciones en el régimen de tenencia cada vez más homogénea los principios que la justifican resultan ser muy diferentes entre ambas regiones, produciéndose además especificidades propias a cada una de ellas:**

- En el caso de la región de Londres se asiste a una reducción de la distancia que separa a los extremos de la escala ocupacional en su comportamiento residencial con respecto al régimen de tenencia explicándose tal hecho por la confluencia de dos procesos:

Por un lado, se asiste a un cambio en la distribución de las categorías de menor cualificación reduciéndose considerablemente su presencia en la vivienda pública en alquiler y aumentándola por ende en otras formas contractuales. Ahora bien, ¿Cuáles son estas formas contractuales? al contrario de lo que cabría esperar, dado el énfasis que mostraron las políticas de vivienda por el fomento de la compra; en Greater London, la propiedad no ha absorbido de forma compensatoria el grueso de las categorías de menor cualificación que ya no reside en régimen de alquiler público. Esto indica que, en el caso de los grupos de menor cualificación, la propiedad no se ha convertido en la forma contractual alternativa pero también que en este periodo (91-01), las ventas a través del derecho a comprar (right to buy), las facilidades de financiación o los incentivos fiscales a la compra no han sido suficientes alicientes como para aumentar de forma sustancial el peso del régimen de propiedad en estas ocupaciones. Tal y como se observa en los siguientes gráficos, la reducción de la presencia de los grupos menos cualificados en la vivienda pública en alquiler ha implicado sobre todo un aumento relativo de su presencia en el alquiler privado y el alquiler social promovido por las “Housing Associations”, pero muy puntualmente en la propiedad, tan sólo de forma casi inapreciable en las ocupaciones relacionadas con los servicios. De hecho, si se calculan los incrementos relativos de los hogares según su ocupación con respecto al régimen de tenencia<sup>25</sup>, se comprueba cómo, de 1991 a 2001, en las categorías de menor cualificación, o bien la propiedad descende (caso de los operarios) o bien se incrementa más o menos de forma acorde a lo que lo hace el propio grupo ocupacional que se analiza (caso de ocupaciones de los servicios y ocupaciones elementarias). Por el contrario, se producen incrementos relativos considerables en el alquiler privado pero sobre todo en el alquiler social encarnado por las housing associations lo cual explica el aumento de la proporción de los grupos menos cualificados que reside bajo esta forma contractual.

---

<sup>25</sup> Los gráficos sobre incrementos se encuentran en los anexos.

Por otro lado, la cuestión llamativa es que la proporción de trabajadores que dentro de las categorías más cualificadas se hallaba en régimen de propiedad decreció de 1991 a 2001. Como se constata en los gráficos siguientes la reducción de los directivos, profesionales y técnicos que se hallaban en el año 1991 en régimen de propiedad es, en los tres casos, de casi un 10% en el año 2001. Del mismo modo, tal y como acontecía en los grupos de menor cualificación, de 1991 a 2001, aumenta el porcentaje de directivos, profesionales y técnicos que se hallan en régimen de alquiler privado pero también los que viven en régimen de alquiler social, ahora representado por las Housing Associations. Además si se pone en relación el incremento de los hogares de directivos y profesionales con el incremento de su presencia en cada régimen de tenencia se vuelve a dar una coincidencia con respecto a las categorías de menor cualificación pues crece mínimamente la presencia de directivos y profesionales en la propiedad y aumenta sustancialmente por contra en el alquiler privado y el social correspondiente a las “Housing Associations”.

Por tanto, se tiende hacia una homogeneidad social en la tenencia que responde a la mayor inclinación que muestra el conjunto de las categorías ocupacionales por residir en régimen de alquiler, ya sea privado o social.

- En el caso de la Comunidad de Madrid, sin embargo, lo que permite afirmar que se da una tendencia casi generalizada hacia una mayor homogeneidad social en la tenencia es la creciente inclinación que muestran la mayor parte de las categorías ocupacionales por la propiedad. Por un lado, se observa cómo de 1991 a 2001 el aumento del peso de la propiedad en casi todas las categorías va desde un mínimo de un 2%, representado por los operadores, a un máximo de un 9%, representado por la categoría de los hogares profesionales. La diferencia entre estas cifras guarda lógica pues la proporción de operadores que residía en propiedad en el año 91 era la más alta (84,2%) mientras que la proporción de hogares de profesionales que residía en propiedad en el año 91 era más baja (74%) por lo que, en un contexto en donde además se incentiva la compra, tiene sentido que estas categorías ocupacionales cualificadas experimenten un crecimiento porcentual en la propiedad considerable. No obstante, hay que resaltar que dicha tendencia hacia la homogeneidad, en favor del régimen de

propiedad, se ve en parte alterada por el cambio inesperado de dirección que adoptan los trabajadores no cualificados. En este grupo no sólo no aumenta el peso en la propiedad sino que, del año 1991 al 2001, lo reducen en casi un 10% en favor del alquiler privado. Por tanto, dentro del proceso generalizado de uniformidad social en la tenencia en Madrid se produce una excepción llamativa representada por el cambio de orientación que adoptan los trabajadores no cualificados en beneficio del alquiler privado.

Tras constatarse que ambas regiones tienden hacia una mayor homogeneidad social en la tenencia (a excepción de la situación contradictoria que protagonizan los trabajadores no cualificados en Madrid) hay preguntarse de nuevo si ello es reflejo de una reducción de las desigualdades residenciales en función de la ocupación o por el contrario se trata de un espejismo, para lo cuál es clave de nuevo el análisis de los mecanismos que la provocan, en este caso enfocados desde el estudio de los cambios acontecidos en las políticas de vivienda y en general en los sistemas de provisión:

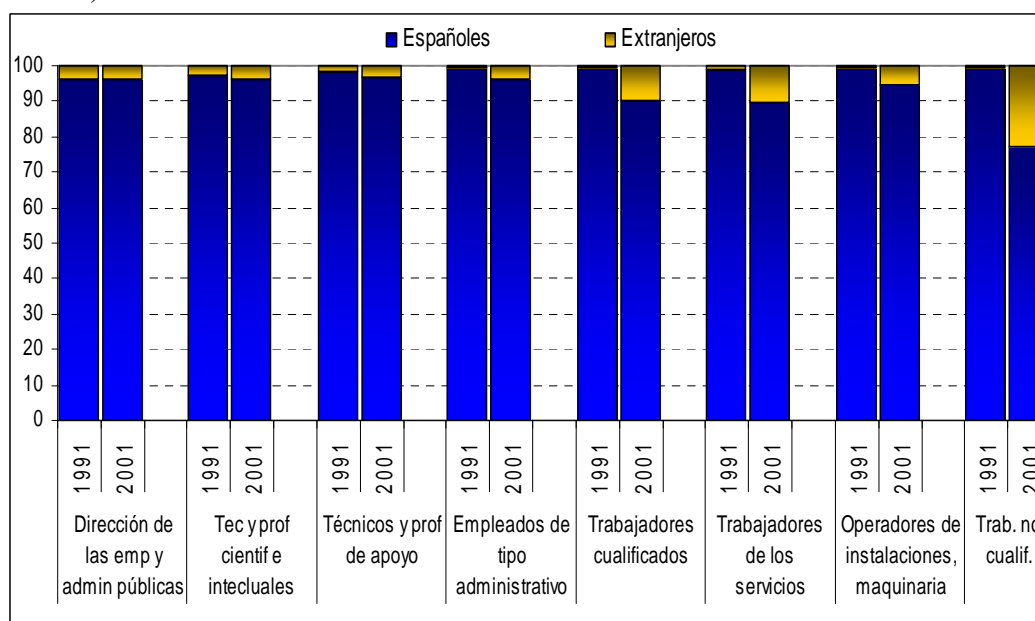
- En Londres, el efecto de la apuesta por un sistema de vivienda más lucrativo (en favor de formas contractuales que se basan fundamentalmente en la rentabilidad) es clave a la hora de comprender los cambios en el comportamiento residencial desde 1991 al 2001 pues: por un lado, la progresiva residualización del alquiler público (cese de su producción y de las ventas acontecidas a través de la ley “derecho a comprar” o Right to buy) junto a la incapacidad de la mayoría de los grupos de menor cualificación para comprar provoca que el alquiler privado o el social de las Housing Associations se convierta cada vez más en su única alternativa, explicándose así su creciente concentración en estos regímenes de tenencia lo cual no implica que, al mismo tiempo, el sector de la vivienda pública siga expresando una gran segregación desde abajo como consecuencia de la exclusiva concentración que se da en él de los hogares desfavorecidos. Por otro lado, la apuesta creciente por el fomento del alquiler privado y el aumento consecuente de su stock en los 90 funciona también como uno de los mecanismos que explica la creciente inclinación de las categorías cualificadas por este régimen de tenencia ya que, aunque otros factores puedan ser también de gran relevancia (la mayor libertad que implica, el menor riesgo frente a la propiedad) no se puede negar que medidas como la introducción de

arrendamientos de corta duración o la fórmula del “buy to let” han servido para reactivar y mejorar la oferta y así incentivar la creciente preferencia de los profesionales, técnicos y directivos por el alquiler privado. No obstante, el aumento de las categorías ocupacionales más cualificadas se produce también, como se ha visto en los gráficos, en el alquiler social de las Housing Associations lo cuál conduce a pensar que o bien se produce una flexibilización y suavización en los criterios que deben cumplirse para acceder a una vivienda de estas características o quizás se produce un exceso de oferta de la misma en ciertos espacios o bien las condiciones que impone el mercado libre podrían estar generando impedimentos en el acceso a la vivienda bajo determinadas circunstancias como son el cambio en la composición del hogar (hogares monoparentales y unipersonales), el aumento de la inestabilidad laboral (tanto por el tipo de contrato como por la movilidad en el territorio) o la edad (jóvenes).

- En Madrid, a diferencia de Londres, no se puede hablar de la transformación del sistema de tenencia como factor clave que guía los cambios que se producen en el comportamiento residencial puesto que la apuesta por las formas lucrativas de alojamiento, en concreto por la propiedad, ha sido una constante desde la época franquista hasta el estallido de la crisis económica en 2007. Sin embargo, sí se puede afirmar que el funcionamiento del mercado libre de la vivienda ha sido, al igual que en Londres, clave en las estrategias residenciales que presentan las diferentes categorías ocupacionales aunque las variaciones que se dan en dicho mercado y sus efectos distinguen de nuevo las pautas residenciales que presentan ambas regiones. No hay duda de que la continua e intensa promoción de la propiedad a través de la producción (aumento del stock) y de las políticas de vivienda (incentivos fiscales a la compra, ayudas a la adquisición de vivienda, leyes de arrendamientos urbanos que penalizaban el alquiler por el control del precio sobre ellos, por una escasa regulación ante situaciones de impago) guarda una relación directa con el aumento de la inclinación, si cabe, que muestra la mayor parte de las categorías ocupacionales por este régimen de tenencia. De hecho, el fuerte fomento de la compra ha terminado por implantar en ellas y en el conjunto de la sociedad una cultura de la propiedad que ha servido a su vez para seguir retroalimentando el impulso de esta forma contractual desde la

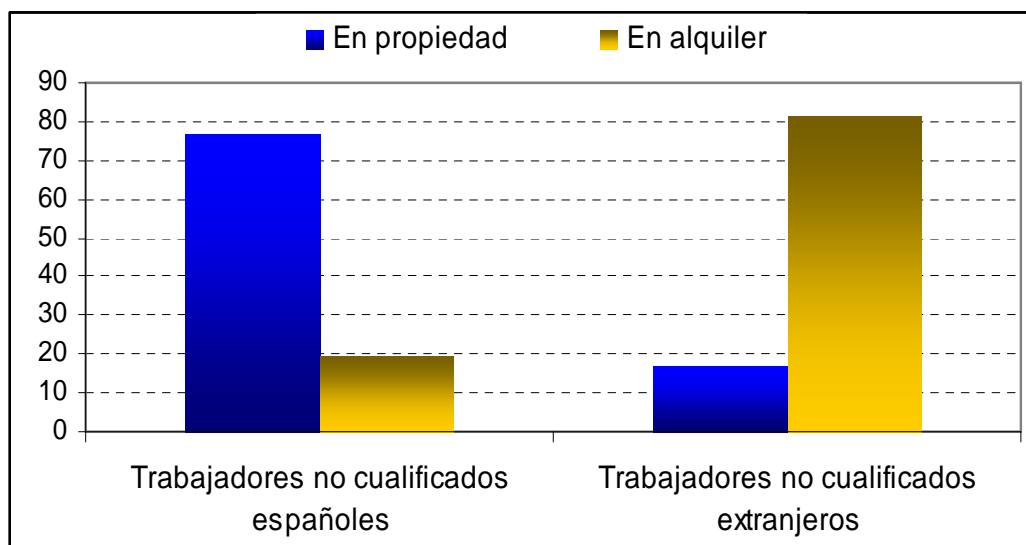
producción y las políticas por los beneficios económicos que genera. Lo que sorprende sin embargo es comprobar cómo, en contra de la norma que promueve el mercado y las instituciones públicas (la compra), los trabajadores no cualificados se inclinan repentinamente por el alquiler privado, una forma contractual que ha ido en claro detrimento desde el año 1991 al 2006 (justo antes del estallido de la crisis). Al respecto, si se tiene en cuenta que se trata de la categoría ocupacional de menor cualificación, todo hace apuntar a que en su caso la explicación a este comportamiento contradictorio pasa por una cuestión de restricción: el mercado libre de la vivienda excluiría a esta población de menos recursos económicos en su acceso a la propiedad conduciéndoles inevitablemente hacia un mercado de alquiler muy escaso, costoso y basado en mecanismos altamente informales. No obstante, el giro unilateral de esta ocupación hacia el alquiler hace pensar que no es sólo la escasa cualificación que presenta esta categoría la que conduce a un vuelco inesperado hacia el alquiler sino que existe una influencia importante y paralela de otra serie de variables. Para empezar se trata de la categoría ocupacional en donde mayor peso ganan los extranjeros (se pasa de un 1% de trabajadores no cualificados extranjeros en 1991 a un 23% en 2001), un colectivo residencialmente desfavorecido por cuestiones como la discriminación e inestabilidad laboral, la disposición de escasos o nulos ahorros, la falta de apoyos familiares, la necesidad de mantener a familiares en el país de origen, etc. De este modo, no es extraño comprobar cómo la combinación de la variable ocupación e inmigración es crucial a la hora de explicar el alto nivel de alquiler entre los trabajadores no cualificados. Como muestran los siguientes gráficos, no sólo la mayor proporción de extranjeros se encontraba localizada en esta categoría ocupacional sino que, dentro de la misma y en 2001 el porcentaje de trabajadores no cualificados extranjeros en alquiler es de un 81,5%, situación que se invierte para el caso de los españoles con tan sólo un 19,8% en alquiler.

**Gráfico 32. Distribución de los españoles y extranjeros por ocupación. Comunidad de Madrid, 2001.**



Fuente: Censo 2001

**Gráfico 33. Régimen de tenencia de los trabajadores no cualificados por nacionalidad. Comunidad de Madrid, 2001.**



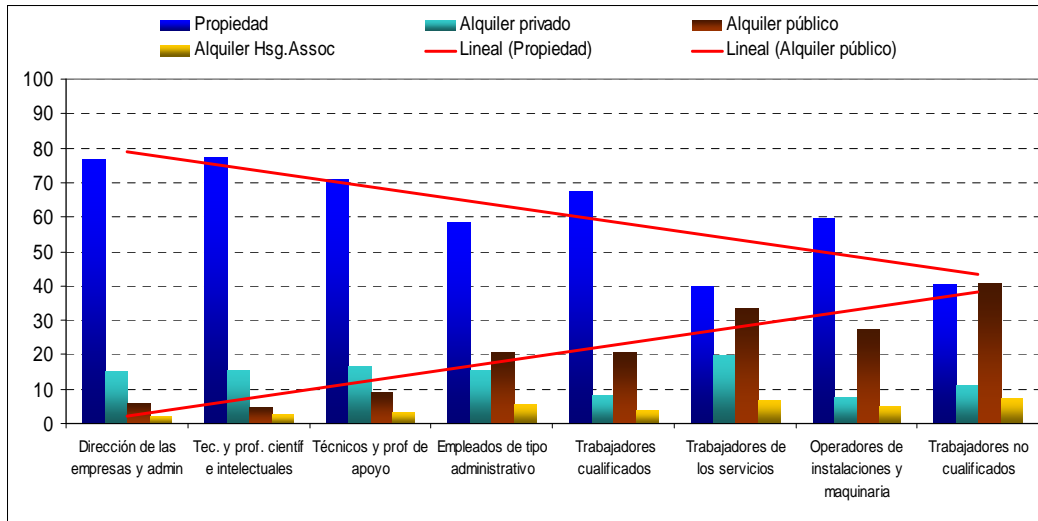
Fuente: Censo 2001

Por tanto, en el caso de Londres, la creciente homogeneidad social hacia el alquiler podría funcionar en principio como indicativo de una mayor igualdad residencial ya que, por un lado, se ha constatado que en el caso de las ocupaciones de menor cualificación la inclinación hacia este régimen de tenencia responde con toda probabilidad a una situación de constricción económica; y por otro, que existen indicios que apuntan a que el aumento de la presencia en el alquiler de las

ocupaciones de mayor cualificación no tiene porqué responder a criterios de elección (derivados en buena medida de las políticas de vivienda) pues su creciente propensión hacia el alquiler social podría hacer pensar que variables como el tipo de hogar o la edad puedan estar generando dificultades económicas que hagan que estos grupos se concentren cada vez más en el alquiler (por ejemplo una mayor presencia de hogares unipersonales en estas categorías). En el caso de Madrid, se puede afirmar que, ante un contexto en donde se continúa promoviendo exclusivamente la propiedad, la excepción hacia el alquiler de los trabajadores no cualificados es reflejo en buena medida de la desigualdad residencial en el acceso a la compra, y más cuando esta excepción en favor del alquiler es protagonizada en concreto por un grupo social bastante desfavorecido (los llamados inmigrantes económicos). Sin embargo, la tendencia generalizada hacia la propiedad que muestra el resto de categorías ocupacionales como fruto de un impulso exclusivo de la compra sigue sin ser suficiente para esclarecer si ello es indicativo de una mayor igualdad o no.

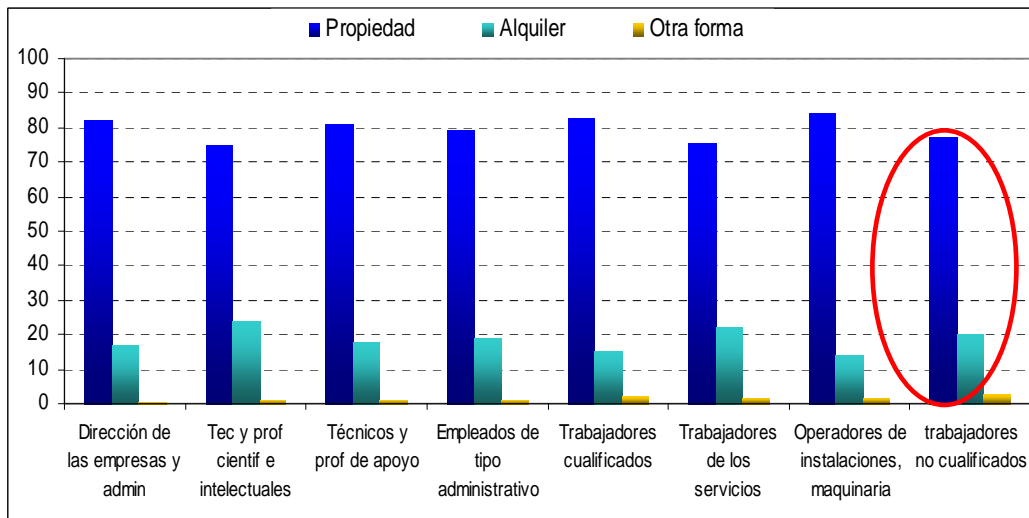
Al mismo tiempo, se confirma también que, en relación a la tendencia que adoptan los comportamientos residenciales de las ocupaciones en Londres y en Madrid, no existe tal proceso de convergencia residencial, por lo menos en lo que respecta al régimen de tenencia puesto que, a pesar de ambas regiones evolucionen hacia una mayor homogeneidad social en la tenencia, en el caso de Londres se produce como consecuencia de una mayor concentración de las ocupaciones en el régimen de alquiler mientras que en el caso de Madrid dicha homogeneidad responde a un aumento del peso de la propiedad en todas las ocupaciones, a excepción de los trabajadores no cualificados.

**Gráfico 34. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Greater London 1991.**



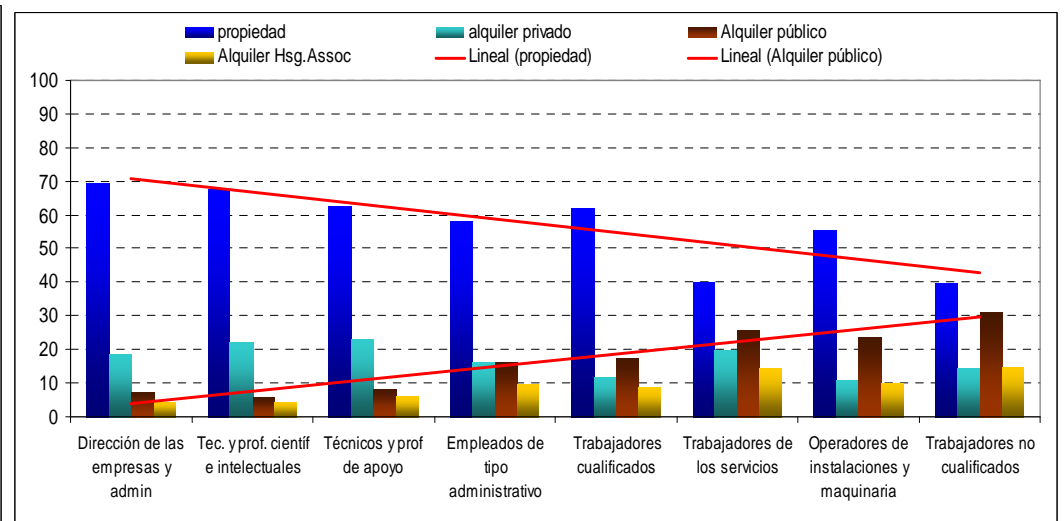
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 36. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Comunidad de Madrid 1991**



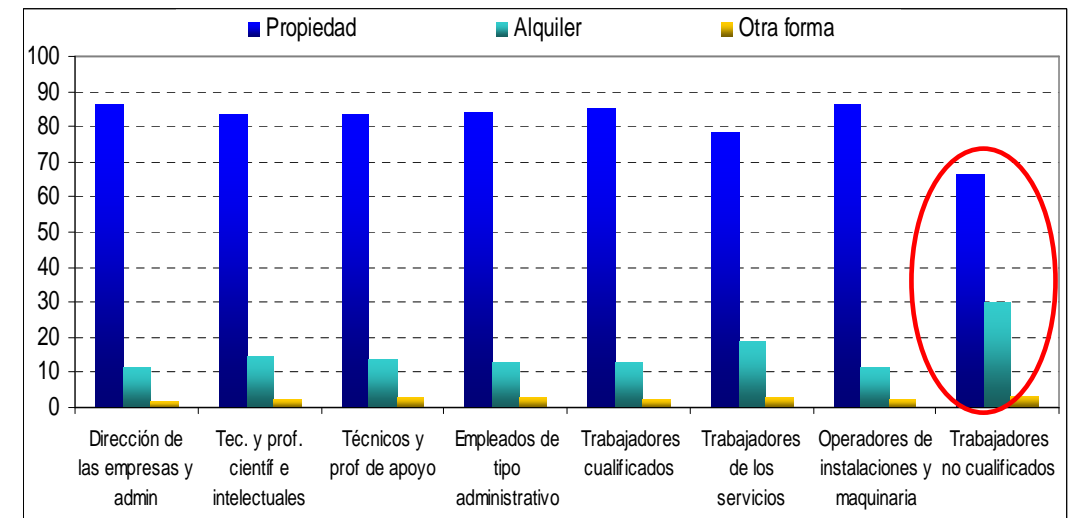
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 35. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Greater London 2001.**



Fuente: Censo 2001

**Gráfico 37. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Comunidad de Madrid 2001.**



Fuente: Censo 2001

Estas tendencias divergentes en el comportamiento residencial guardarían además relación con los cambios que se dan en ambas regiones con respecto a los hogares en propiedad que presentan o no pagos pendientes pues, como se puede observar en los gráficos de los anexos, un acceso cada vez más escaso a la propiedad en Londres justifica que la proporción de hogares sin pagos pendientes aumente en detrimento de los que presentan hipoteca. Del mismo modo, en Madrid, la mayor tendencia hacia la compra explica el mayor peso que ganan los hogares con pagos pendientes con respecto a los que tienen la vivienda libre de los mismos.

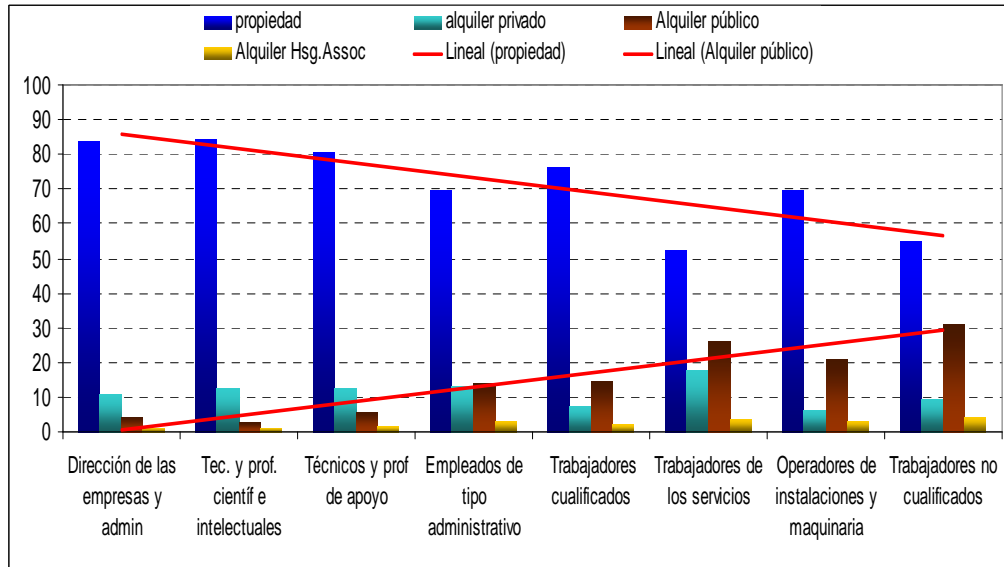
Por otro lado, si se procede a desagregar el territorio que comprende cada región, diferenciando el área central (Inner London/Municipio de Madrid) del área metropolitana (Outer London/Resto de municipios de Madrid) las pautas de diferenciación residencial que caracterizaban y diferenciaban al conjunto de cada región se repiten:

- Tanto Outer London como Inner London muestran una estructura social en la tenencia mucho más diversa que el Área Metropolitana de Madrid y el Municipio de Madrid pues como se observa en los siguientes gráficos, existe una clara concentración de todas las categorías ocupacionales en la propiedad pero también se da una presencia importante de las categorías menos cualificadas en el sector público del alquiler. Estas disparidades en la tenencia entre las distintas ocupaciones se hacen más notables en el caso de Inner London lo cuál apunta al mayor impacto que tuvo en este territorio la instauración de un sistema de provisión residencial más universalista y su posterior liberalización.
- En contraste, tanto el área metropolitana de Madrid como en Municipio revelan una alta uniformidad social en la tenencia que se explica por la elevada concentración de todas las categorías ocupacionales en la propiedad, haciéndose más notable esta pauta en el área metropolitana pues es en ésta donde el stock de la vivienda en alquiler es menor y en donde más se ha fomentado la propiedad como parte integrante e impulsora de los procesos de suburbanización dentro de un sistema de vivienda especulativo.

Cuando se analiza la dirección de los cambios ocupacionales en la tenencia en las áreas metropolitanas y centrales de Londres y Madrid la tendencia que se daba para el conjunto de las dos regiones se vuelve a reproducir pues:

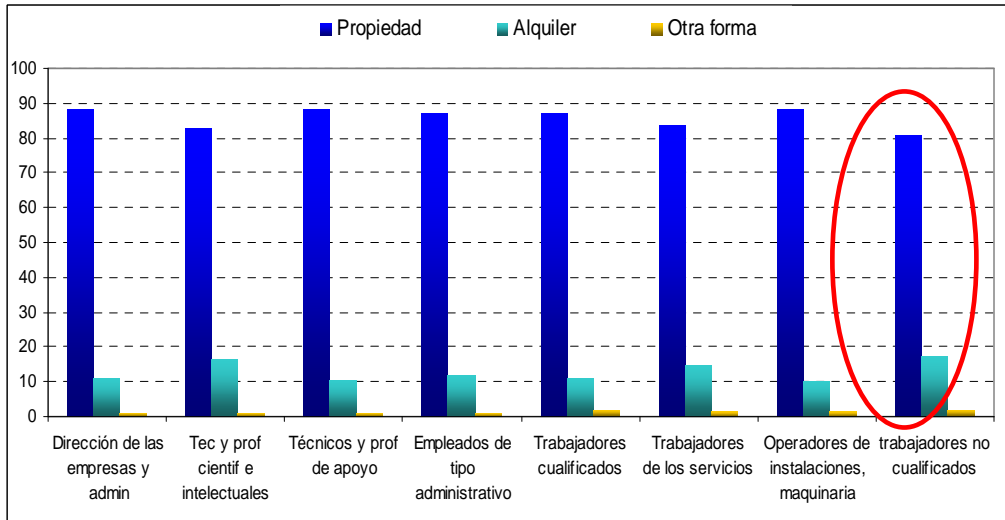
- Tanto Outer London como Inner London presentan una transformación en la distribución de las ocupaciones en la tenencia que refleja una transformación hacia una mayor homogeneidad en beneficio del alquiler, tanto privado como el social representado por las “Housing Associations”. Este cambio, no obstante, se hace más palpable en el territorio que abarca Inner London, lo cuál tiene sentido dada la mayor proporción y reducción que experimenta el stock de vivienda pública y la mayor proporción y aumento que presenta el alquiler privado y social.
- Tanto en el área metropolitana de la Comunidad de Madrid como en el propio Municipio de Madrid la tendencia hacia una mayor concentración de las ocupaciones en el régimen de propiedad se vuelve a repetir, reflejándose de este modo un cambio hacia una mayor homogeneidad social en la tenencia. También se vuelve a constatar el cambio de rumbo que adoptan de improviso los trabajadores no cualificados en favor del alquiler, haciéndose si cabe más evidente en el Municipio de Madrid, lo cuál es razonable si se tiene en cuenta que es en este territorio en donde la presencia del alquiler privado es mayor y donde por tanto los inmigrantes, que no pueden acceder a la propiedad, tienen mayores oportunidades residenciales.

**Gráfico 38. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Outer London 1991.**



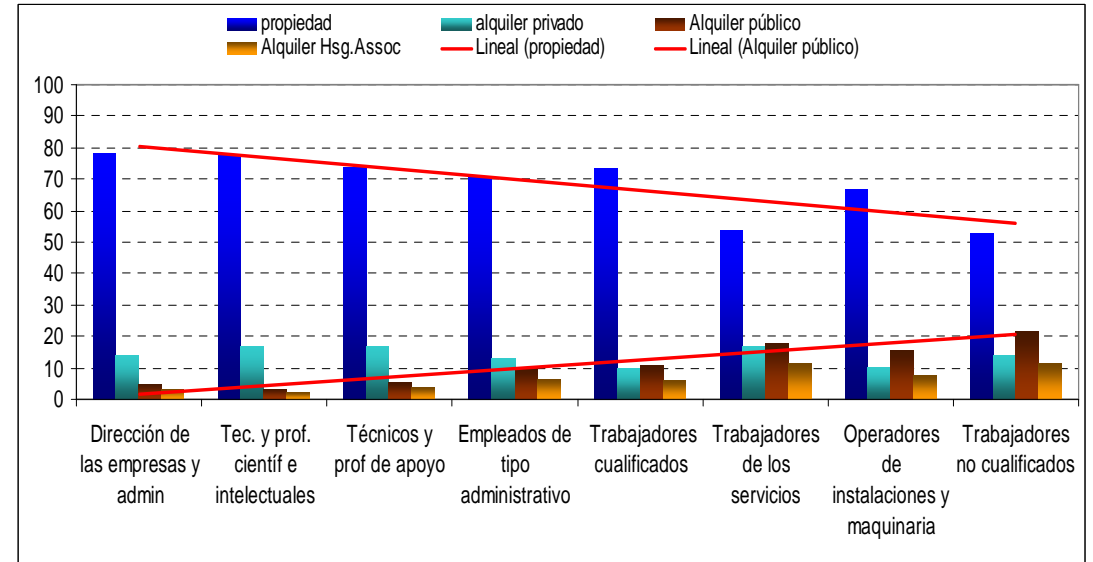
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 40. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Área Metropolitana Madrid 1991.**



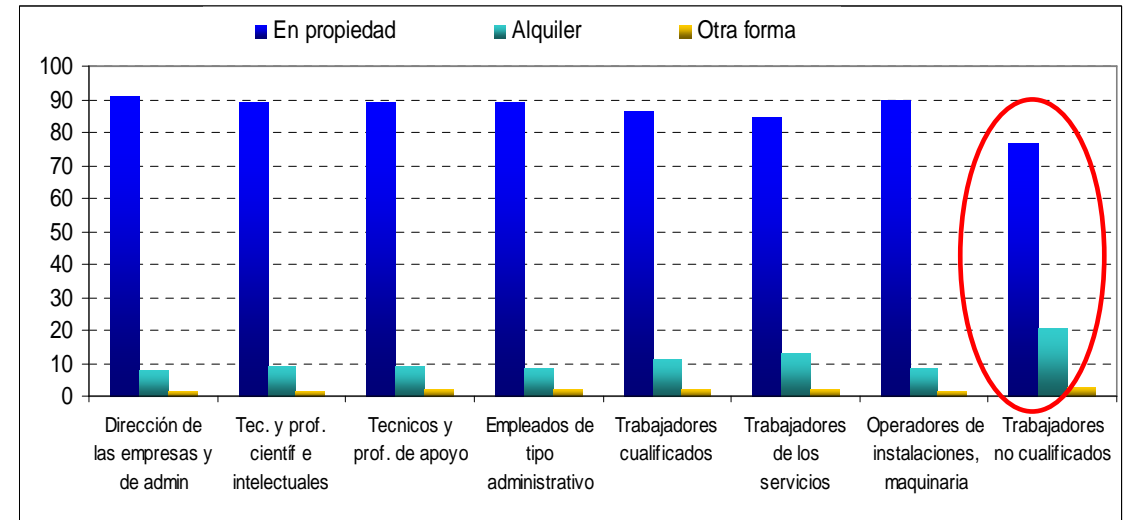
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 39. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Outer London 2001.**



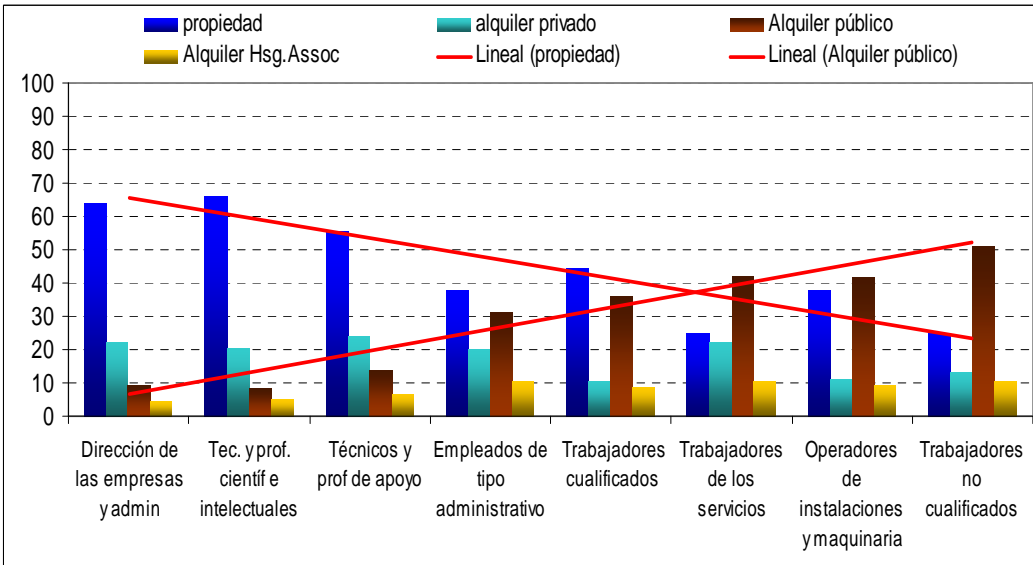
Fuente: Censo 2001

**Gráfico 41. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Área Metropolitana Madrid 2001.**



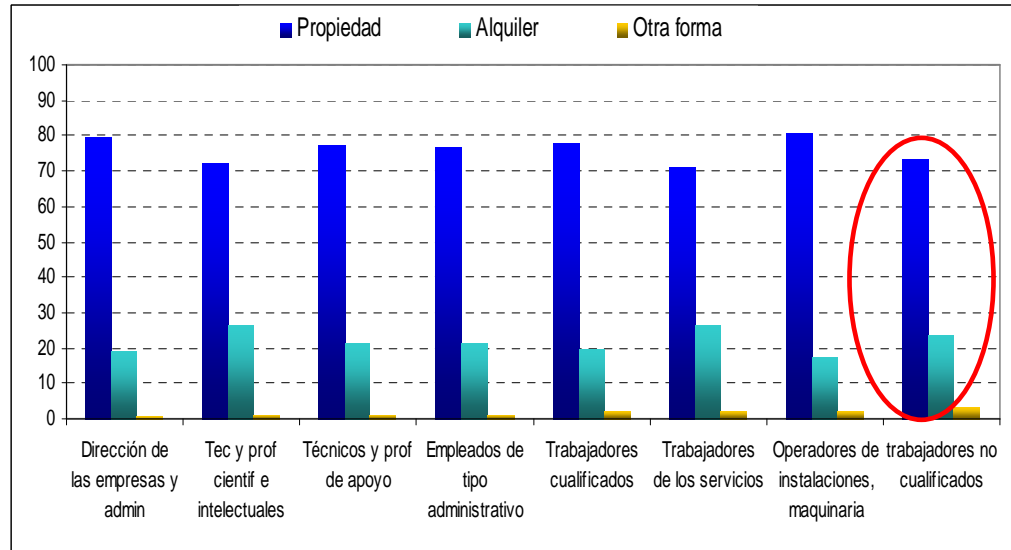
Fuente: Censo 2001

**Gráfico 42. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Inner London 1991.**



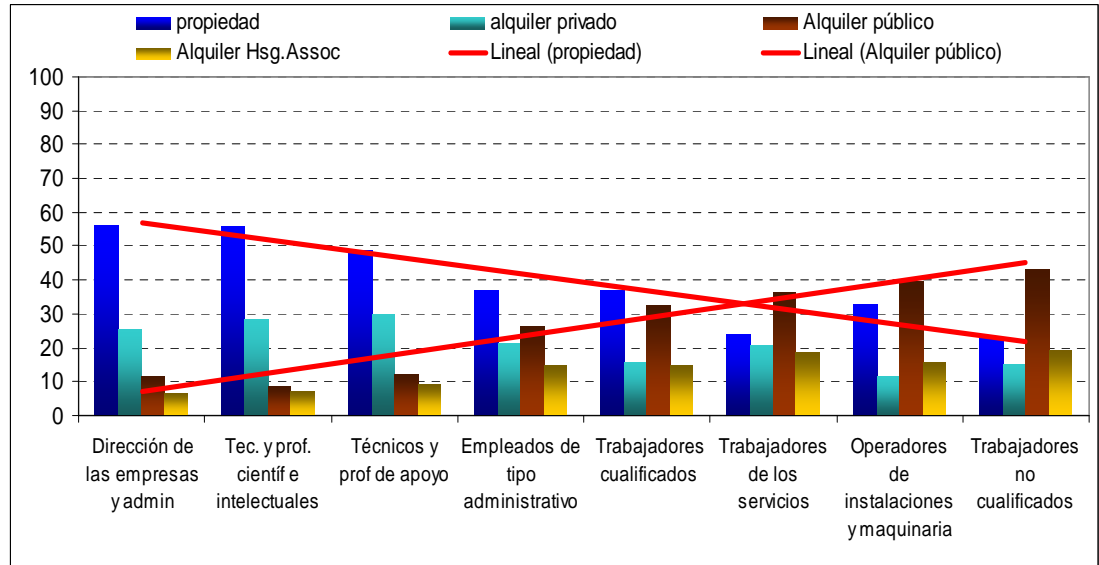
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 44. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Municipio de Madrid 1991.**



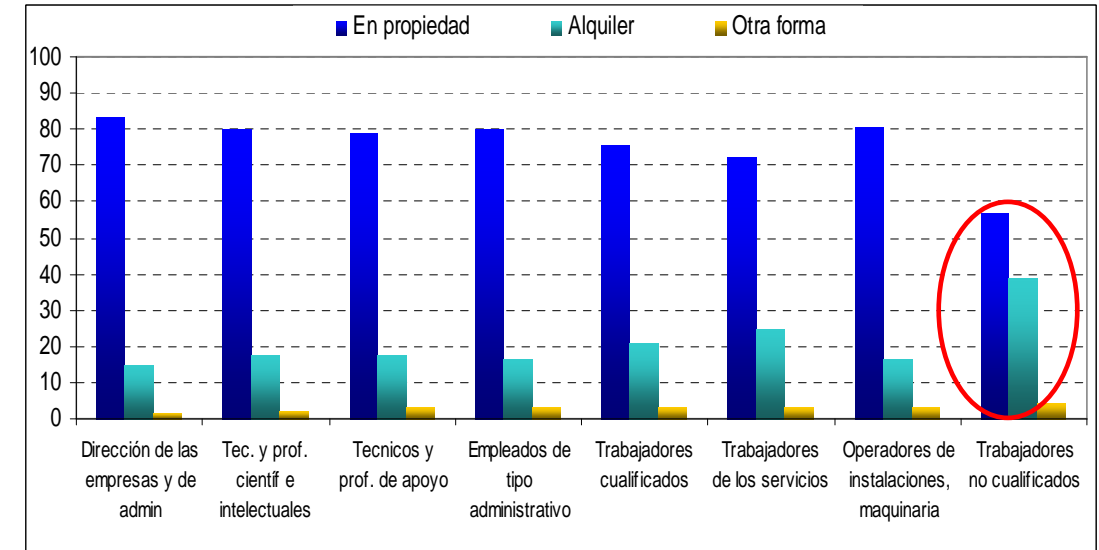
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 43. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Inner London 2001.**



Fuente: Censo 2001

**Gráfico 45. Distribución de las ocupaciones en las diferentes formas de tenencia. Municipio de Madrid 2001.**



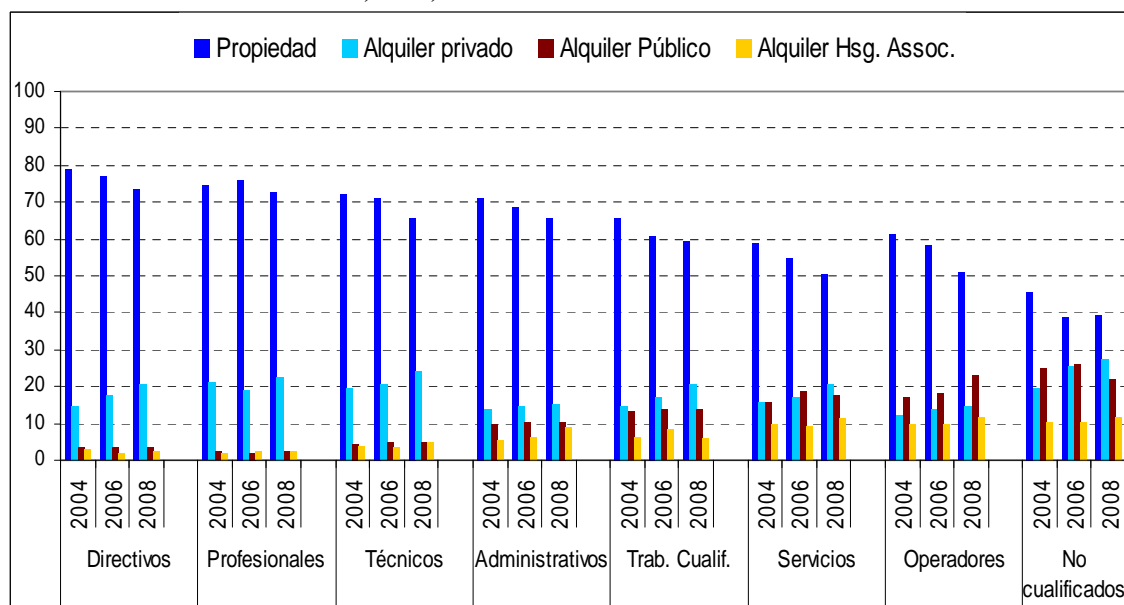
Fuente: Censo 2001

## **Pero... ¿cuáles son las tendencias del comportamiento residencial en la tenencia en años más recientes?**

Con el objetivo de actualizar los cambios que acontecen en un contexto más actual del que proporcionan los censos de 1991 y 2001 se hace uso de la Encuesta Anual de Población (Annual Population Survey) para el caso de Londres y de la Encuesta de Condiciones de Vida para Madrid. Al tratarse de fuentes de información diferentes al Censo su análisis no permite realizar una comparación directa con éste, ni tampoco una mayor desagregación territorial; sin embargo, a través de la explotación de las mismas, se evidencia cómo, ambas regiones siguen reforzando en líneas generales su tendencia particular hacia una homogeneidad social en la tenencia. Como se observa en los siguientes gráficos, Londres continúa dibujando una inclinación generalizada de las ocupaciones en favor del régimen de alquiler, tanto privado como social (representado por las Housing Associations), y en detrimento de propiedad. En el caso de Madrid, la inclinación hacia la propiedad también sigue siendo una tendencia bastante generalizada entre las ocupaciones hasta la llegada de la crisis en 2008. De hecho, el efecto residencial contrario a esta propensión que tuvo la fuerte inmigración en el periodo 1991-2001 se disipa hasta la llegada de la crisis ya que, tal y como muestran los gráficos siguientes, los grupos ocupacionales en donde se concentraban en mayor medida los inmigrantes (trabajadores no cualificados) rompen con la tendencia discordante hacia el alquiler para unirse a la propensión hacia la propiedad que caracterizaba al resto de ocupaciones hasta el 2008. Esto viene explicado no sólo por el aumento de la inclinación de los españoles por la propiedad sino también por la de los propios extranjeros (tanto los procedentes de la Unión Europea de los 25 como los del resto del mundo) confirmándose de este modo que al menos una parte de los inmigrantes adoptan progresivamente los patrones residenciales mayoritarios de la sociedad receptora coincidiendo con la normalización de sus situaciones en la sociedad de acogida: según la Encuesta de Condiciones de vida del 2004 al 2006 la proporción de inmigrantes situados en la categoría de trabajadores no cualificados que residía en propiedad pasó de ser un 11% a un 31%. No obstante, es importante señalar que, también irrumpe en escena una nueva tendencia discordante motivada por el giro unilateral hacia el alquiler privado que muestran exclusivamente los directores de empresa y que, ante la escasa promoción que recibe este régimen de tenencia en España, en su caso esta inclinación respondería probablemente a una elección derivada de la interrelación entre los cambios

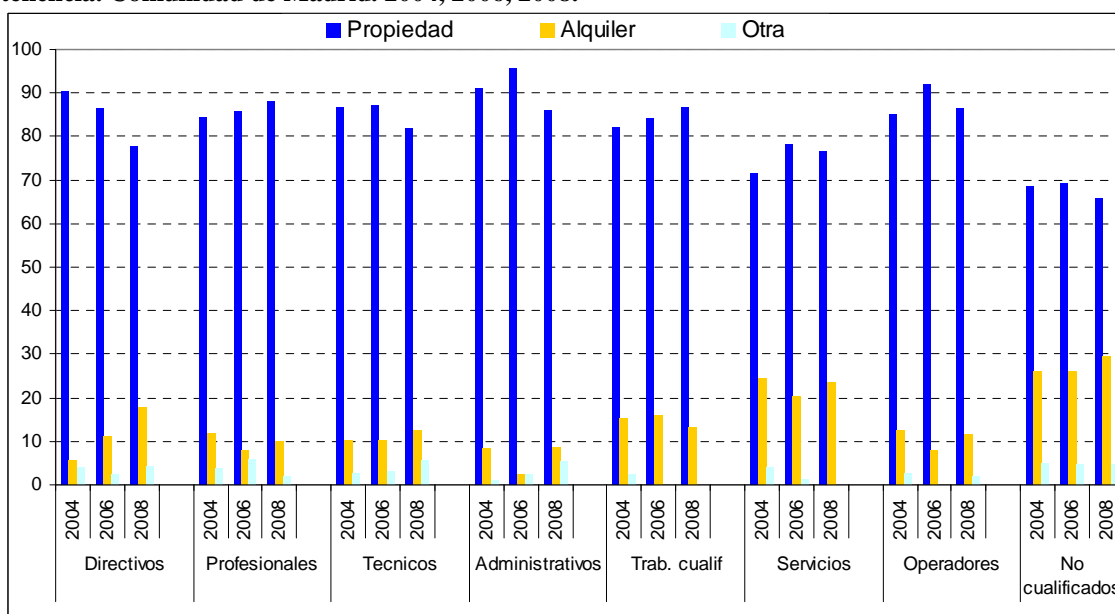
que se producen en la esfera laboral, la esfera urbana y la esfera social: por un lado, la mayor movilidad laboral que se da en el territorio como producto de la globalización económica podría estar afectando en mayor medida a los directivos, frente a otras ocupaciones de alta cualificación que siguen reforzando su presencia la propiedad, de modo que una parte de ellos se vería más inclinado a residir en alquiler frente a la compra. También, los procesos urbanos que promueven una revalorización del centro podrían estar empujando a las categorías de mayor cualificación que quieren residir en él hacia el alquiler, dados los elevados precios que supone la compra de una vivienda en el centro: *“Al estimar excesivos los sacrificios en términos de localización, ciertos hogares acomodados prefieren arrendar en un "buen barrio central" de Bogota, de Paris o de Sao Paulo. Es el premio a la centralidad, a la accesibilidad de las infraestructuras.”* (Bonvalet, C. y Dureau, F. 2000: 75). No obstante esta es una hipótesis que se contrastará posteriormente cuando se analicen los cambios en las pautas de localización de las ocupaciones.

**Gráfico 46. Cambios en la distribución de las diferentes categorías ocupacionales en el régimen de tenencia. Greater London. 2004, 2006, 2008.**



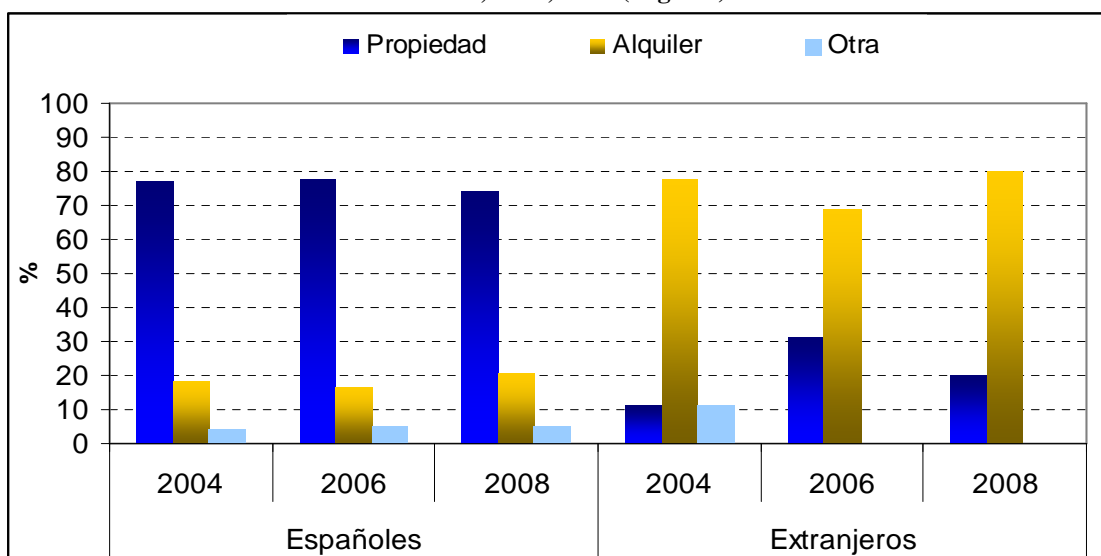
Fuente: Annual Population Survey

**Gráfico 47. Cambios en la distribución de las diferentes categorías ocupacionales en el régimen de tenencia. Comunidad de Madrid. 2004, 2006, 2008.**



Fuente: Encuesta de condiciones de vida

**Gráfico 48. Cambios en el régimen de tenencia de los trabajadores no cualificados en función de la nacionalidad. Comunidad de Madrid. 2004, 2006, 2008 (hogares)**



Fuente: Encuesta de condiciones de vida

**En conclusión, la región de Londres sigue presentando una tendencia hacia una mayor homogeneidad social en el régimen de tenencia, que se diferencia de la que acontece en Madrid porque las ocupaciones se inclinan crecientemente por el alquiler y no por la propiedad. Esto es el resultado de la residualización del sector público de alquiler y de la instauración de un sistema liberal más flexible que a pesar de haberse centrado en la promoción del régimen de propiedad fomenta**

actualmente también el alquiler, promoviendo así una alternativa contractual que, en comparación con Madrid, parece en principio más factible de cara a los que no pueden o no quieren comprar. No obstante, sigue sin poder confirmarse si dicha tendencia hacia la uniformidad social implica una mayor igualdad. Por otro lado, pese a la reducción de la diferenciación residencial en la distribución de las categorías ocupacionales en el régimen de tenencia, no debe olvidarse que sigue existiendo una gran segregación desde abajo en el régimen de vivienda pública en alquiler preocupante en tanto que puede conducir a situaciones de exclusión social.

En Madrid, por contraste, el sistema de vivienda liberal ha sido extremadamente hierático, apostándose cada vez más por la propiedad y provocando que las transformaciones sociales (evolución del comportamiento residencial por ocupación) en favor de otros regímenes de tenencia sean mínimas (el caso que se vivió con la categoría de trabajadores no cualificados, como consecuencia del efecto que tuvo sobre ella la inmigración y el caso más reciente de la categoría de los directivos). Dicha rigidez no permite confirmar si, más allá de la situación transitoria que vivieron los inmigrantes en ocupaciones no cualificadas, la distribución cada vez más uniforme hacia el régimen de propiedad (hasta la llegada de la crisis) fue sinónimo de una mayor igualdad o no. Hay que tener en cuenta que, a diferencia del caso de Londres, en Madrid la vivienda social ha sido y es casi inexistente y la que había se ha privatizado con su venta a los inquilinos por lo que no se ha dispuesto de un régimen de alquiler social competitivo con el del mercado libre.

## **10.2. El acceso a la vivienda, un derecho figurado y de repercusión residencial distinta en cada región**

Desde el ámbito político los diferentes estados, gobiernos y organismos internacionales se han pronunciado sobre la cuestión residencial para constatar que la vivienda es un derecho fundamental y declarar por ello su compromiso de garantizar un acceso digno a la misma:

*“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad,*

*invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*” Artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

*“Our aim is to offer everyone the opportunity of a decent home and so promote social cohesion, well-being and self-dependence. This aim, and the reforms that we are pursuing, are under-pinned by eight key principles: Offering everyone opportunity, choice and a stake in their home, whether rented or owned; ensuring an adequate supply of decent housing to meet needs...”* The Housing Green Paper, Department of the Environment, transport and the regions: London, 2000.

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”* Artículo 47 de la Constitución española.

Sin embargo, a través del estudio de la estructura que adoptan los sistemas de vivienda, las políticas predominantes que se llevan a cabo (privatización, desregulación e incentivos fiscales a la compra) e incluso la distribución de las ocupaciones en el régimen de tenencia se ha comprobado como la intervención pública sobre la vivienda es secundaria (caso de Londres) o apenas existe (caso de Madrid). Por tanto, la declaración que efectúan las entidades públicas sobre la vivienda debería ser interpretada no como un compromiso sino más bien como una manifestación de propósitos que finalmente deja en manos privadas la gestión mayoritaria de lo que debería concebirse como un bien necesario favoreciéndose así más el mero consumo frente al valor de uso, la inversión y la búsqueda de beneficios sobre la misma.

De acuerdo a esta lógica residencial, en la que prima una gestión privada de la vivienda, el análisis de las condiciones de acceso a la misma se presenta como un indicador clave para la comprensión de la situación y los cambios que se dan en el comportamiento residencial de las distintas ocupaciones pues el carácter lucrativo sobre el que se asienta la mayor parte del mercado de la vivienda permite que:

- En base al estudio del acceso se pueda estimar la medida y la forma en la que los individuos, en función de sus distintos recursos, deben cumplir con las exigencias que impone la coyuntura inmobiliaria a fin de satisfacer sus necesidades residenciales. Dichas exigencias, establecidas por cómo funcionan variables como el coste del suelo, el tipo de producción, el nivel y tipo de oferta y demanda o las facilidades de financiación, se materializan a través de los

precios que presenta la vivienda y las condiciones hipotecarias por lo que, si bien factores como la capacidad de negociación o la información con la que cuenta la demanda potencial influyen a la hora de adquirir una vivienda (en alquiler o propiedad), será sobre todo la capacidad económica en relación al tipo de oferta inmobiliaria lo que en mayor medida determine las posibilidades residenciales.

- A través de las condiciones de acceso a la vivienda que impone el mercado se puedan evaluar las desigualdades residenciales que se derivan principalmente de los modos de estratificación social, en este caso operacionalizados a través de los salarios atribuidos a cada ocupación.
- Mediante el análisis del acceso a la vivienda se pueda comprobar hasta que punto la caracterización y las tendencias residenciales reflejadas por la estructura social del régimen de tenencia son imprescindibles para la comprensión de la desigualdad residencial entre ocupaciones o por el contrario se ha experimentado un cambio en el significado social del régimen de tenencia que le convierte en un indicador de desigualdad residencial cada vez menos significativo: *“Differences in tenure have long been used as a way to calibrate social positions...but the specific ways in which tenure relates to social position are not fixed in any absolute way because the social meaning of home ownership (and forms of renting) depends on the broader social context. Because tenure is a complex concept, its meaning cannot be divorced from the specific economic, legal and political frameworks and type of housing stock associated with it in different countries”* (Allen, J. et al. 2004: 26)

En base a la utilidad que plantean estas premisas de cara al objeto de estudio, se procede a continuación al análisis de las condiciones de compra ya que, tanto en Londres como en Madrid, ésta es la forma de acceso a la vivienda más mayoritaria que se deriva de una promoción intensa del régimen de propiedad. Tras comprobar el funcionamiento del mercado de la compra y sus consecuencias en el acceso de los diferentes grupos ocupacionales (según sus salarios), se incide en la influencia que ejerce el sistema de provisión residencial de cada región en el mismo ya que cuestiones como las de una oferta de vivienda más diversificada en sus formas contractuales o la presencia de determinados mecanismos de producción de vivienda y planeamiento

urbano se presienten claves en las condiciones residenciales que asume la población en cada región.

### **10.2.1. Condicionantes y desigualdades en el acceso a la vivienda libre en propiedad**

Si se toman como punto referencia los resultados obtenidos en el análisis sobre la estructura social del régimen de propiedad se podría deducir lo siguiente:

- Por un lado, la consolidación de la propiedad, tanto en Londres como en Madrid, como el régimen de tenencia mayoritario por el que se inclinan todos los hogares, sin excepción por ocupación, hace pensar a priori en un contexto en donde se ha dado una reducción de las desigualdades sociales en el acceso a la propiedad con respecto al siglo XIX y parte del XX pues la ocupación dejaría de ser en buena medida una barrera a la hora de comprar una vivienda. Este escenario, bastante distanciado del característico de la ciudad industrial, pondría así en cuestión parte de la base teórica sobre la que se construyó el concepto de “housing classes” según la cual se afirmaba que por un lado los “*owner-occupiers must have certain qualifications as regards capital, amount of income and type of income. They must also qualify in advance in terms of their style of life...*” y por otro que “*a number of categories of people are excluded from the owner-occupier class by these criteria. Many casual and unskilled workers, for example, are either unable to produce a deposit or have incomes which are too low or too irregular to make them good risks...*” (Rex, J. y Moore, R. 1967:36). Se llegaría de este modo a pensar en que las dificultades de compra no son tales y que la desigualdad residencial en base a la ocupación quizás no es tan relevante como la que se produce en la actualidad de acuerdo a otras variables como la edad, el tipo de hogar o la nacionalidad. En cualquier caso, antes de llegar a conclusiones precipitadas, es necesario averiguar si efectivamente, en un contexto de libre mercado, el gran espectro social que compone el régimen de propiedad, tanto en Londres como en Madrid, indica que las desigualdades residenciales en base a la ocupación han tendido a difuminarse en el tiempo o bien que el indicador “régimen de tenencia” adquiere un significado social distinto que hace que sea menos representativo de las desigualdades residenciales que se producen entre las distintas ocupaciones en la actualidad.

- Por otro lado, en referencia a la evolución concreta que mostraba la distribución de las ocupaciones en las distintas formas contractuales, desde el año 1991 hasta el 2006, se podría deducir que los procesos de acceso a la vivienda siguen líneas muy diferentes en las regiones analizadas de tal forma que:
  - A pesar de que en Londres la propiedad siga siendo el régimen de tenencia mayoritario, el giro de todas las ocupaciones hacia el régimen de alquiler (tanto privado como social), apuntaría hacia un aumento de las dificultades de acceso a la propiedad aunque de forma paralela no debe menospreciarse el posible efecto que pueda estar causando la apuesta creciente de las políticas de vivienda por el alquiler privado.
  - En Madrid, por el contrario, el acceso creciente de la mayoría de las ocupaciones a la propiedad hace sospechar a priori que las condiciones de compra son a diferencia de Londres bastante favorables ya que, a excepción de la situación circunstancial vivida por los “trabajadores no cualificados” del 91 al 2001 y el giro más reciente de los directivos hacia el alquiler, el resto de categorías siguió aumentando su presencia en la misma hasta la llegada de la crisis.

De este modo, a priori, se podría asumir que en líneas generales ambas regiones estarían evolucionando hacia un contexto residencial más igualitario en términos de ocupación pero no por ello convergente ya que mientras que Londres reflejaría unas crecientes dificultades en la compra que harían que todas las categorías tendieran hacia el alquiler Madrid sería escenario de facilidades en la compra que estarían al alcance de todas las ocupaciones, a excepción de los trabajadores no cualificados (del 91 al 2001). Pero... ¿Hasta qué punto son consecuentes estas conclusiones extraídas a través de los cambios sociales en el régimen de tenencia? ¿Por qué estas contraposiciones entre Londres y Madrid? ¿En qué condiciones acceden los hogares a la propiedad? ¿Qué diferencias se dan por ocupación?

Para clarificar de modo más efectivo lo que acontece en las condiciones de acceso a la propiedad y en definitiva para profundizar en el estudio del comportamiento residencial (prácticas residenciales y desigualdades) y su evolución se procede a continuación al análisis de los cambios en el esfuerzo de acceso a la vivienda en el

periodo comprendido entre 1991 y 2001. Al respecto es cierto que la imposibilidad de encontrar una fuente de datos que permita una comparación longitudinal de los salarios por categorías ocupacionales, tanto entre varios años como entre las propias regiones estudiadas, limita en cierta medida el alcance de las conclusiones pues no se pueden corroborar los cambios en las pautas de desigualdad ocupacional que acontecen en los procesos de compra hasta el año 2002. No obstante, hasta esta fecha, lo que si se puede es poner de relieve la evolución general media del esfuerzo en cada región y así constatar la intensidad y la dirección en la que avanza el mismo y conocer hasta qué punto los cambios en los regímenes de tenencia en el periodo en los años 1991 y 2001 son representativos de las condiciones de compra.

Como resultado del sistema de provisión liberal en el que se enmarca el mercado de la vivienda y más concretamente el mercado de la propiedad éste adquiere un marcado carácter cíclico en ambas regiones lo cual comporta una alta exposición a fuertes periodos alcistas y de recesión. Muestra de esta volatilidad fue el gran boom inmobiliario que se vivió en ambas regiones desde finales de los 80 hasta principios de los 90 y su consecuente desplome posterior. Según indican numerosos autores (Balchin, P. y Rhoden, M. 2002: 273) en Londres este periodo alcista de finales de los 80 estuvo motivado por el aumento de la demanda de compra que generaron múltiples factores como el crecimiento de la población en edad de emanciparse, el crecimiento de los salarios, el aumento de la flexibilidad hipotecaria (bajos intereses y aumento del porcentaje del valor de la vivienda a financiar) y la puesta en práctica de determinadas políticas impositivas. Sin embargo, una subida de intereses como remedio a la inflación junto con un repunte del paro fueron suficientes para encender la chispa que conduciría a un desplome del mercado de la propiedad con consecuencias devastadoras no sólo en relación a la demanda sino también en relación a todos aquellos hogares que disponían de una hipoteca, ya que en el mejor de los casos éstos vieron reducir enormemente el valor que pagaron por ella como consecuencia del desplome del precio de la vivienda y en el peor se enfrentaron a expropiaciones que implicaron desahucios (Hamnett, C. 1999: 36).

Del mismo modo en Madrid el crecimiento de la demanda, en su caso como fruto fundamental del auge económico (aumento del PIB), un crecimiento de las rentas familiares y una mejora en las condiciones de financiación (a pesar de los altos

intereses), se perfila como la causa fundamental del boom que precedió al desplome de principios de los 90 (Rodríguez, J. 2007; González, P. y Turmo, J. y Villaronga, E. 2006: 97).

Más tarde, a partir de mediados de los años 90, el mercado de la compra resucitaría de nuevo en ambas regiones dando lugar a una nueva escalada en los precios de la vivienda que repercutiría inevitablemente sobre las condiciones de acceso a la propiedad. El coste de acceso a la vivienda inició así una tendencia alcista que no fue percibida en toda su naturaleza como consecuencia de una mejora en las condiciones hipotecarias de forma que si bien el coste de compra aumentaba cuando se ponían en relación la evolución de los precios de la vivienda con los salarios dicho coste no crecía tanto cuando se medía en términos del porcentaje del salario mensual que debía destinarse al pago de una hipoteca:

*“In London, the affordability in housing in the owner occupied sector decreased in the late 1990’s because of escalating house prices. The house price/income ratio in the capital peaked at 3.46 in 1999 compared to a ratio of only 3.10 in the United Kingdom as a whole...However, although access to the owner occupied sector in terms of entry costs has deteriorated, the cost of servicing mortgage debt in London in relation to income have remain low by historic standards, a situation greatly helped by low mortgage interest rates”* (Balchin, P. y Rhoden, M. 2002: 257)

*“Entre 1997 y 2000 el esfuerzo de acceso a la vivienda se mantuvo por debajo del 30% de los ingresos de la familia media primo-accedente. Después de 2000 se inició un proceso de aumento continuo del esfuerzo de acceso, no terminado aun en 2007, a pesar de los retrocesos continuados de los tipos de interés hasta 2005. Dichos retrocesos de los tipos generaron un aumento de la solvencia de los hogares, pero los fuertes aumentos paralelos de precios registrados en las viviendas compensaron ampliamente las mejoras derivadas del descenso de los tipos de interés de los préstamos.”* (Rodríguez, J. 2010: 60)

Los resultados específicos de este repunte progresivo del coste de acceso a la propiedad en las dos regiones estudiadas desde mediados-finales de los 90, se constatan a continuación a través de un análisis detallado del esfuerzo en el año 2002 que sirve no sólo como aproximación para evaluar las condiciones residenciales medias que se debían asumir en la compra de una vivienda en el año 2001 sino también como forma de

constatar las desigualdades que se producían en función de la ocupación. En concreto se calcula, por un lado, la razón entre el precio medio de la vivienda y los salarios medios de cada una de las categorías ocupacionales<sup>26</sup> con el fin de reflejar el grado de desajuste que existe entre ambas variables. Por otro lado, y puesto que el acceso a la propiedad se realiza normalmente a través de un préstamo hipotecario, se procede a la elaboración del llamado indicador del esfuerzo en donde se tienen en cuenta no sólo la influencia del precio de la vivienda sino también de las condiciones del préstamo hipotecario (intereses, plazos de amortización y cuantía del préstamo) propias a cada región y su relación con el salario bruto mensual.

**Tabla 7. Evolución de las condiciones hipotecarias propias a cada Región. 2002-2006.**

Condiciones hipotecarias	Londres		Madrid	
	2002	2006	2002	2006
Intereses hipotecarios	4,4	5,1	4,99	4,13
Plazos medios de amortización	25	25	24	26
Precio medio de la vivienda	226256	293892	237100	382900
Porcentaje medio del valor a financiar	82,2	81	80	80

Fuentes: Land Registry Reports, Council of Mortgage Lenders, Banco de Inglaterra, Asociación Hipotecaria Española, Sociedad de Tasación y Banco de España.

De este modo, se estima el porcentaje del salario mensual que se debería destinar al pago de una hipoteca midiéndose así la capacidad de los diferentes grupos ocupacionales para hacer frente a la adquisición de una vivienda. Resulta evidente que, más allá de la remuneración salarial existen otra serie de variables que influyen en la capacidad de acceso a la vivienda y en los tipos de préstamo hipotecarios que se atribuye a cada categoría ocupacional como por ejemplo el tipo de hogar donde se integra cada individuo, la percepción de más salarios en el hogar, la disponibilidad de aval o algún tipo de ayuda, el tipo de contrato laboral o la renta. Sin embargo, la falta de disponibilidad de cifras que valoren la incidencia que tienen estas variables en cada categoría ocupacional hace inviable su integración en el análisis del esfuerzo por lo que lo más razonable y factible es estimar cómo, en un contexto de libre mercado, los distintos salarios asociados a cada ocupación condicionan las opciones residenciales y sirven para generar patrones de desigualdad residencial entre las distintas categorías.

<sup>26</sup> A la hora de analizar el acceso a la vivienda se tuvieron en cuenta los salarios brutos medios de los individuos según su ocupación ya que las Encuestas disponibles para la comparación no contemplaban datos sobre salarios netos.

De acuerdo a estas premisas y a través de los siguientes gráficos se constata cómo, los efectos del incremento paulatino del coste de acceso a la propiedad desde mediados de los 90 encuentran su traducción en las cifras que adoptan los indicadores de esfuerzo calculados para el año 2002 puesto que:

- En ambas regiones, existe un gran desajuste entre las condiciones de acceso a la propiedad que define el mercado libre y los salarios medios de la población ocupada. Dicho desajuste se refleja sobre todo a través de la razón que separa el precio medio de la vivienda de los salarios medios de la persona (8,5 en Londres y 10 en Madrid) ya que, la flexibilidad hipotecaria que caracterizaba a ambas regiones en el 2002 (aumento del plazo de amortización en combinación con unos intereses variables bajos) reduce el valor del indicador de esfuerzo mitigándose así el desequilibrio real entre el coste medio de la vivienda y el salario medio. Aún así no dejan de ser impactantes los niveles que alcanza ya este último indicador en el 2002 y más si se tiene en cuenta que su cálculo se efectúa en base al salario bruto por persona. Esto significa que, a falta de otro tipo de ingresos o ahorros, las personas que accedieron a la propiedad asumieron un gran nivel de endeudamiento y riesgo, sobre todo en aquellos casos en los que la remuneración se limitaba sólo a un individuo como por ejemplo en los hogares unipersonales o monoparentales. Dentro de este contexto desfavorable que comparten ambas regiones, resulta sobre todo paradójico comprobar cómo Madrid registra de media un mayor nivel de esfuerzo<sup>27</sup> entre la población ocupada (un 65, 93% frente a un 40, 48% en Londres) ya que es precisamente en esta región en donde se producía un claro crecimiento de la propiedad en casi todas las ocupaciones.
- Como producto del mercado libre que domina el acceso a la propiedad en ambas regiones, el impacto de las condiciones de compra (precios y condiciones hipotecarias) sobre los distintos grupos sociales es muy desigual en función de los recursos que posean los mismos. Esto se refleja claramente a través de la variable ocupación en base a la cuál se concluye que, tanto Londres como Madrid, son escenario de profundas desigualdades en el esfuerzo de compra que deben realizar las distintas ocupaciones de forma que, cuanto menor es el nivel

---

<sup>27</sup> Proporción del salario medio mensual que debería ir destinado al pago de la hipoteca.

salarial (asociado a la cualificación) mayores suelen ser las dificultades de acceso a la propiedad. No obstante, cabe resaltar que dentro de esta lógica compartida se producen también diferencias de intensidad importantes entre las regiones estudiadas puesto que:

- Al igual que sucedía con el esfuerzo medio por persona, el esfuerzo de acceso a la propiedad es en casi todas las ocupaciones sustancialmente mayor en Madrid que en Londres. La única excepción la protagonizan los directivos y los trabajadores de los servicios cuyas dificultades de compra son ligeramente menores en Madrid.
- El mayor esfuerzo que debían de realizar las ocupaciones de menor cualificación se representa en Londres a través de las altas dificultades de acceso a la propiedad que registran sobre todo los trabajadores de los servicios y los no cualificados ya que sus altos niveles de esfuerzo provocan que se deslignen en gran medida del contexto de acceso que presentan el resto de categorías ocupacionales. Este hecho guardaría por tanto cierta coherencia con la menor presencia que mostraban estas ocupaciones en el régimen de propiedad. Sin embargo, en Madrid, es sobre todo la categoría de los trabajadores no cualificados la que queda de nuevo descolgada del resto con un escenario bastante pesimista de cara al acceso que hace que no sorprenda que en su caso la presencia en el régimen de propiedad descendiera de forma discordante al resto de categorías entre 1991 y 2001. La discrepancia que registra esta ocupación sería de nuevo atribuible a la gran concentración que hay en ella de una inmigración recién llegada y bastante peor remunerada que la población española: según los datos de la Encuesta de Estructura Salarial en el año 2002 la ganancia media anual bruta para un español situado en la categoría de trabajadores no cualificados era de 9.828 euros mientras que la de un inmigrante era de 7.767 euros.

En cuanto a la evolución del esfuerzo desde el año 2002, las variaciones que se dan en el mismo en función de la ocupación y su impacto en los procesos de desigualdad en el acceso, los mismos indicadores muestran las siguientes pautas:

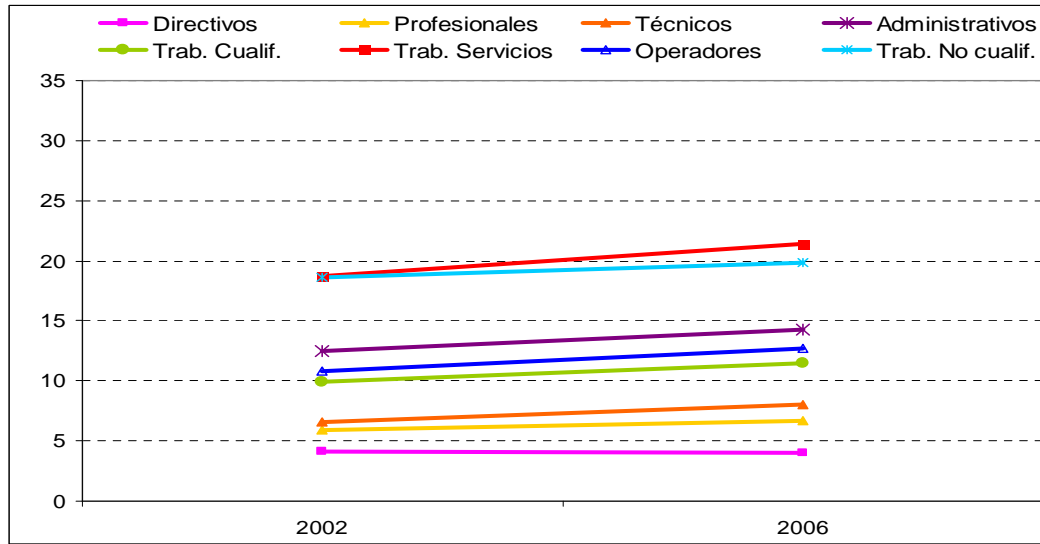
- Tanto Londres como Madrid comparten una tendencia al alza con respecto a la razón que separa los precios de la vivienda de los salarios así como con respecto al indicador de esfuerzo en el acceso a la propiedad. Sin embargo, la intensidad con la que ésta se presenta difiere de una región a otra considerablemente ya que, como se observa en los gráficos, del 2002 al 2006, el crecimiento de la distancia que separa los salarios medios de cada ocupación con respecto al precio medio de la vivienda aumenta de forma lineal en Londres mientras que en Madrid la evolución de dicho crecimiento adquiere un carácter exponencial. Del mismo modo, el indicador de esfuerzo en la compra de vivienda que realizan las diferentes categorías ocupacionales crece en mucha menor medida en Londres que en Madrid. De esta forma, si bien estas propensiones al alza en el esfuerzo medio sirven para justificar el descenso que sufre la propiedad en favor del alquiler en algunas ocupaciones en Londres, por el contrario se muestran contradictorias para el caso de Madrid ya que el aumento exponencial que en su caso experimenta el esfuerzo medio de compra resulta bastante incoherente con el continuo crecimiento que se da en el régimen de propiedad hasta la llegada de la crisis, lo cuál hace deducir que la respuesta a esta incongruencia se halla no sólo en la boyante situación económica de los hogares sino también en buena medida en la flexibilidad del sistema financiero y en la falta de alternativas reales a la compra que a lo largo de los años ha impulsado la política de vivienda.
- Pese a los enormes contrastes que, en términos absolutos, se registran entre los aumentos porcentuales en el esfuerzo de unas ocupaciones en relación a otras, el cálculo de la diferencia entre la desviación típica del 2002 y el 2006 revela que, de forma sintética, la desigualdad residencial entre ocupaciones en relación al esfuerzo de acceso ha experimentado un descenso en ambas regiones: en Londres la desviación típica en el 2002 y el 2006 era respectivamente de 0,369 y 0,368 (un descenso mínimo de 0,001); mientras que en Madrid era correspondientemente de 0,364 y 0,323 (un notable descenso de 0,041). En

cualquier caso, dado que se trata de un indicador muy general, es importante revelar en qué sentido se manifiesta dicho descenso de la desigualdad entre ocupaciones en el acceso a la propiedad ya que éste no implica que de forma específica no haya podido aumentar la distancia entre ciertas categorías ocupacionales. Para ello, se calculan las diferencias proporcionales que separaban el esfuerzo de cada ocupación con respecto al resto de categorías entre 2002 y 2006 de forma que, cuando el resultado es negativo se asiste a una reducción de la desigualdad y cuando es positivo a un aumento de la misma. En base a la aplicación de este cálculo se obtienen las matrices que se muestran a continuación y a través de las cuales se descubre lo siguiente:

- En el caso de Londres, tras la leve reducción de la desigualdad en el acceso, transmitida por la disminución de la diferencia entre la desviación típica del 2002 y el 2006, se esconde un importante distanciamiento protagonizado por la relación que guardan las categorías de mayor cualificación (en concreto los profesionales, pero sobre todo los directivos) con respecto al resto: como se puede observar en las tablas de matrices, si bien las variaciones entre unas ocupaciones y otras en relación al esfuerzo suele permanecer estable o cambiar de forma mínima, se observa una clara ampliación de las distancias entre los profesionales y directivos con respecto al resto de ocupaciones. Este aumento de la desigualdad desde arriba se debe a que en el caso de las ocupaciones de mayor cualificación el aumento del esfuerzo ha sido en términos relativos mucho menor al del resto, permaneciendo apenas invariable en el caso de los directivos. Estos datos llevarían así a deducir que el descenso de la propiedad entre los directivos y profesionales no se debe tanto a mecanismos de constricción.
- En el caso de Madrid, la mayor reducción de la desviación típica entre el 2002 y el 2006 es consecuencia del mayor acercamiento que, con respecto a Londres, tienden a mostrar todas las ocupaciones entre sí, reflejando por tanto un aumento generalizado de la igualdad residencial en el acceso a la compra: como se observa en las matrices casi todos

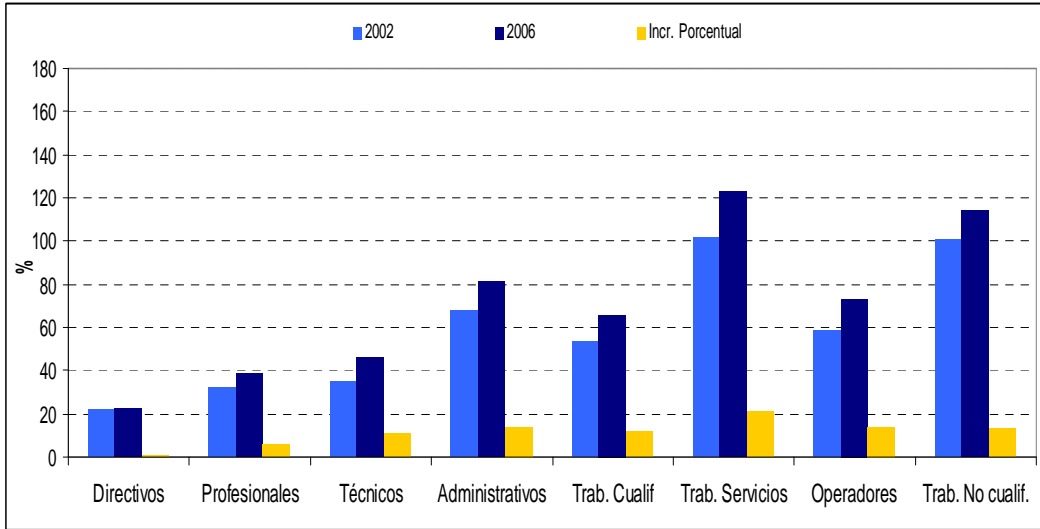
los valores que relacionan el cambio proporcional del esfuerzo de unas categorías con respecto a otras suele ser siempre negativo resaltando sobre todo la mayor reducción de la distancia de los trabajadores no cualificados y el resto en tanto que ello implica además una reducción de la desigualdad entre los extremos de la escala ocupacional. Como se verá más adelante esto se encuentra directamente ligado a los cambios salariales que acontecen entre 2002 y 2006, según los cuales los trabajadores no cualificados experimentarían el mayor incremento relativo siendo partícipes de ello tanto los españoles como los extranjeros que componen esta categoría (los españoles no cualificados incrementarían sus salarios un 22,7% mientras que los extranjeros lo harían un 19,5%). No obstante, dentro de esta pauta generalizada de reducción de la desigualdad en el esfuerzo, hay que destacar la excepción que protagonizan los grupos de mayor cualificación pues como se puede comprobar se produce un llamativo aumento de las distancias que separan a los directivos con respecto a los profesionales y técnicos que responde, como se puede comprobar más adelante, al descenso del salario medio de los profesionales o a su escaso aumento en el caso de los técnicos.

**Gráfico 49. Evolución de la razón entre el precio medio de la vivienda y los salarios medios por ocupación. Greater London 2002, 2006**



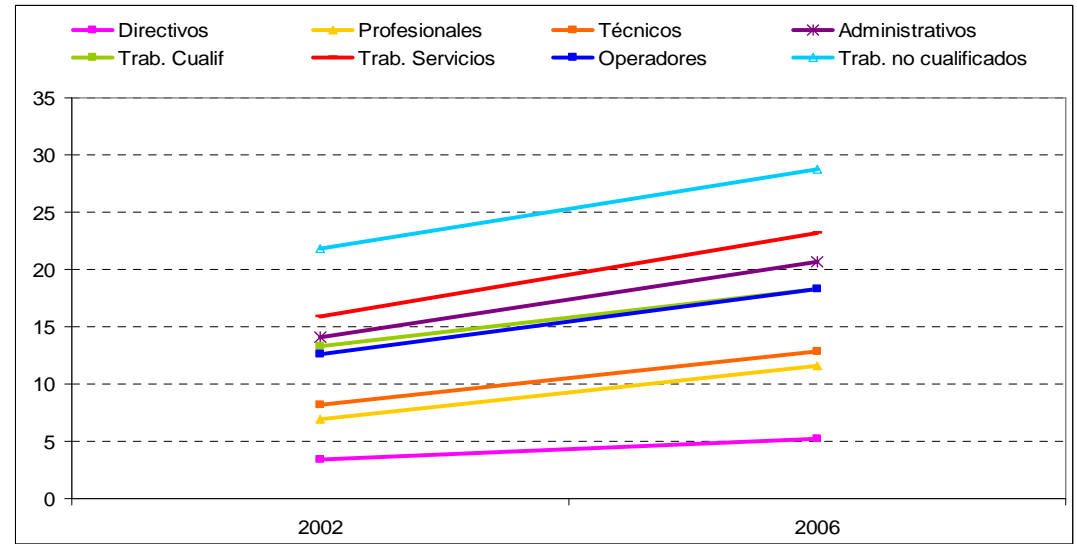
Fuente: Annual Survey of Hours and Earnings y Land Registry Reports

**Gráfico 51. Evolución del indicador de esfuerzo al primer acceso a la vivienda en función de la ocupación. Greater London, 2002-2006**



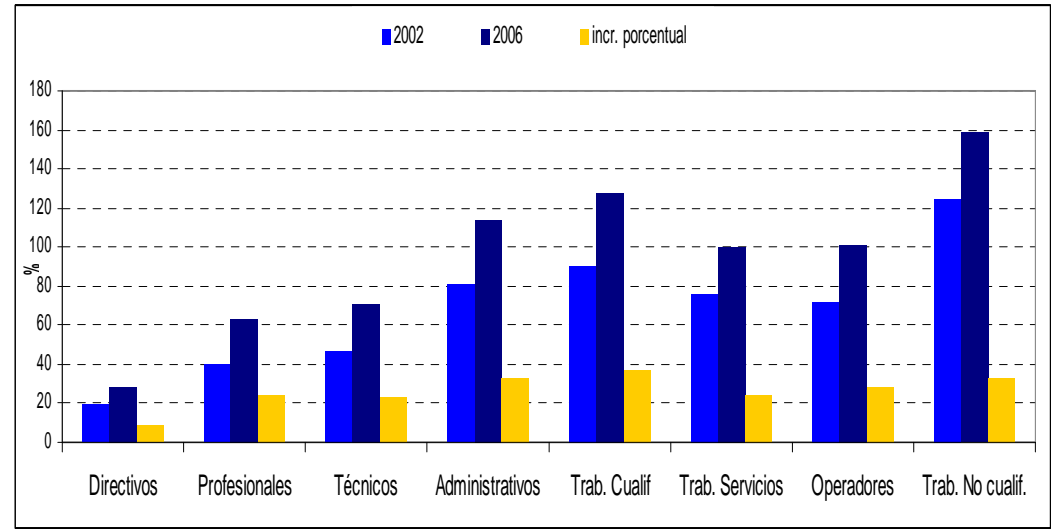
Fuente: Annual Survey of Hours and Earnings, Council of Mortgage Lenders y Land Registry Reports

**Gráfico 50. Evolución de la razón entre el precio medio de la vivienda y los salarios medios por ocupación. Comunidad de Madrid**



Fuente: Encuesta de Estructuras Salariales y Sociedad de Tasación

**Gráfico 52. Evolución del indicador de esfuerzo al primer acceso a la vivienda en función de la ocupación. Comunidad de Madrid, 2002-2006**



Fuente: Encuesta de Estructuras Salariales, AHE y Sociedad de Tasación

Tabla 8. Matriz de variaciones en las distancias que separan a las ocupaciones con respecto al esfuerzo de compra entre 2002 y 2006. Greater London

OCUPACIONES	Profesionales	Técnicos	Administrativos	Trab. Cualif.	Trab. Servicios	Operadores	Trab. no cualif.
Directivos	22%	42%	50%	45%	77%	53%	44%
Profesionales		10%	2%	5%	4%	8%	-16%
Técnicos			-15%	-9%	-21%	-8%	-37%
Administrativos				-14%	-25%	-15%	-22%
Trab. Cualif.					-3%	2%	-14%
Trab. Servicios						2%	-79%
Operadores							-15%

Fuente: Elaboración propia en base a los indicadores de esfuerzo

Tabla 9. Matriz de variaciones en las distancias que separan a las ocupaciones con respecto al esfuerzo de compra entre 2002 y 2006. Comunidad de Madrid

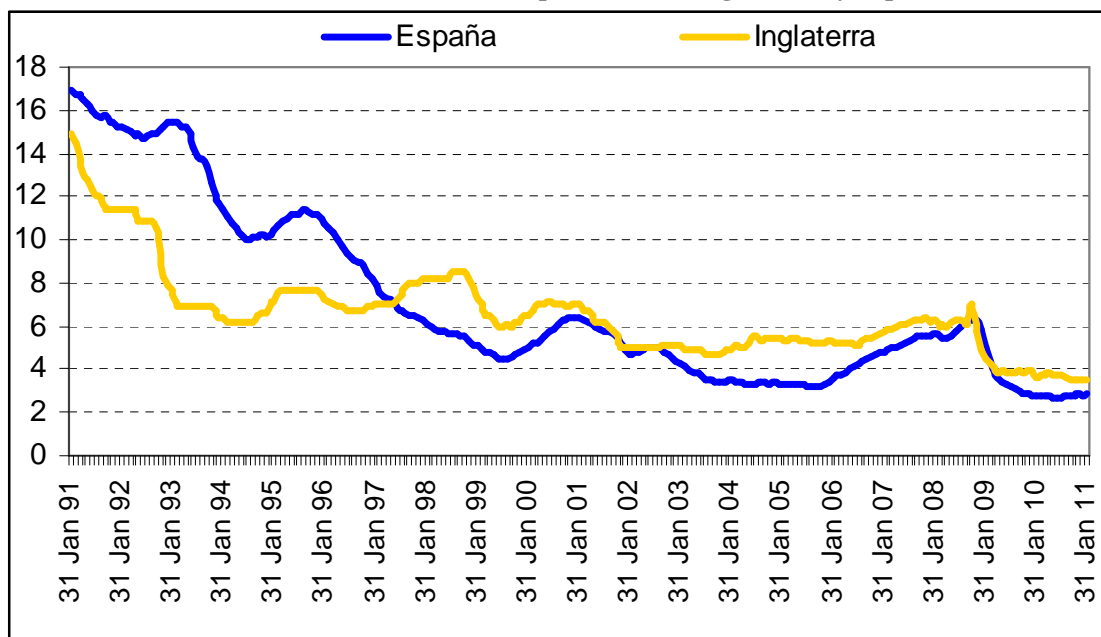
OCUPACIONES	Profesionales	Técnicos	Administrativos	Trab. Cualif.	Trab. Servicios	Operadores	Trab. no cualif.
Directivos	22%	8%	-10%	-15%	-34%	-15%	-81%
Profesionales		-8%	-25%	-30%	-34%	-25%	-68%
Técnicos			-10%	-12%	-19%	-11%	-41%
Administrativos				-1%	-6%	-1%	-16%
Trab. Cualif.					-5%	-1%	-13%
Trab. Servicios						5%	-7%
Operadores							-16%

Fuente: Elaboración propia en base a los indicadores de esfuerzo

### 10.2.2. Patrones explicativos a las condiciones de compra en cada región

Con el objetivo de comprobar cuáles son las causas directas que más influyen en las condiciones de compra que se acaban de constatar se procede a la descomposición de cada uno de los indicadores de acceso empleados (indicador que mide razón entre el precio de la vivienda y el salario e indicador de esfuerzo) haciéndose de este modo evidente que **el aumento generalizado del esfuerzo a la hora de acceder a la primera vivienda en propiedad es, en ambas regiones, una consecuencia directa del desequilibrio que se produce entre los precios de la vivienda y los salarios de la población** ya que, en el periodo comprendido entre 1991-2006, la posible repercusión negativa de unas condiciones hipotecarias desfavorables queda cada vez más descartada por la bajada progresiva de los tipos de interés, el aumento de los plazos medios de amortización y los amplios porcentajes del valor de la vivienda a financiar. Como se puede observar en los siguientes gráficos, tanto Inglaterra como España, experimentan a largo plazo un descenso gradual en los intereses medios hipotecarios que hace que en el 2011 se sitúen en el 3,5% y el 2,9% respectivamente.

Gráfico 53. Evolución de los intereses medios hipotecarios en Inglaterra<sup>28</sup> y España.

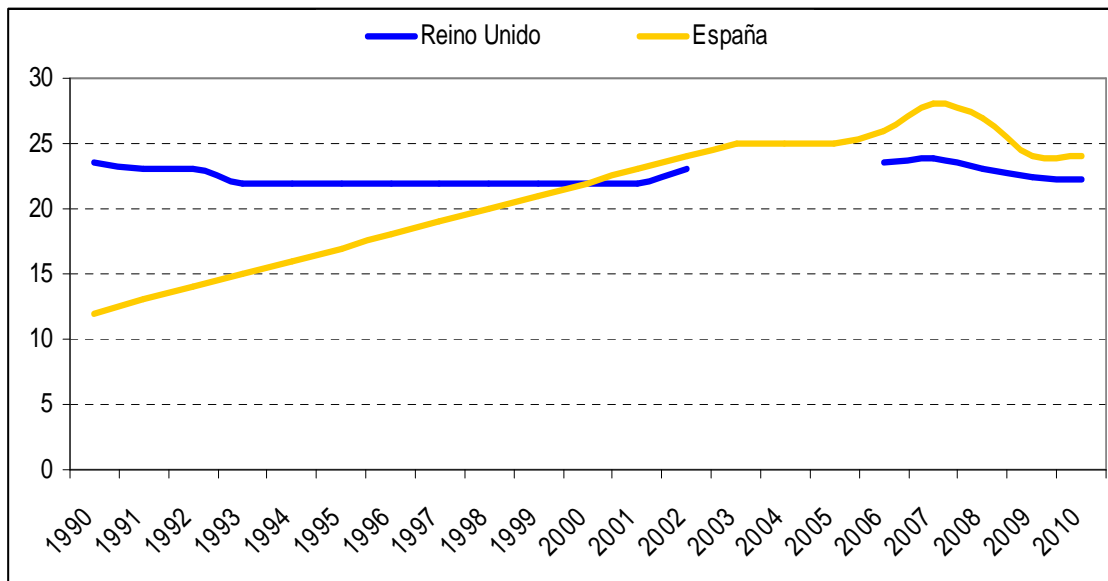


Fuente: Banco de Inglaterra y Banco de España

Del mismo modo, los plazos medios de amortización han tendido a aumentar desde los años 90 hasta el comienzo de la crisis en 2008, sobre todo en el caso de España en donde dicho aumento adquiere un carácter bastante exponencial. Hay que tener en cuenta además que este indicador puede haber sido afectado a la baja como consecuencia de las refinanciaciones hipotecarias que han buscado una reducción del plazo de amortización. En consecuencia, se deduce que en lo referente a las hipotecas constituidas el plazo medio de amortización podría haber sido incluso más amplio: *“As a recent survey found out, the average payment period for a mortgage loan has dropped to some five or so years. That is, most people are keen on refinancing (as it is called in the U.S.); in the UK they call it remortgaging. People are increasingly becoming more aware of how mortgage loans work and are keen on getting better rates and terms and cutting down average prepayment period, using accelerated mortgage payment plans.”* (<http://www.mortgageqna.com/>)

<sup>28</sup> Para el cálculo de los intereses medios hipotecarios en Inglaterra se ha hecho una estimación para los años comprendidos entre 1991 y 1996 por no disponerse de los datos exactos. En concreto se ha calculado la diferencia media anual que separa los intereses normales de los hipotecarios desde 1996 hasta 2011. Después esta diferencia se ha sumado a los intereses normales desde 1991 a 1996 obteniéndose así los intereses hipotecarios.

**Gráfico 54. Evolución de los plazos medios de amortización en el Reino Unido<sup>29</sup> y España.<sup>30</sup>**

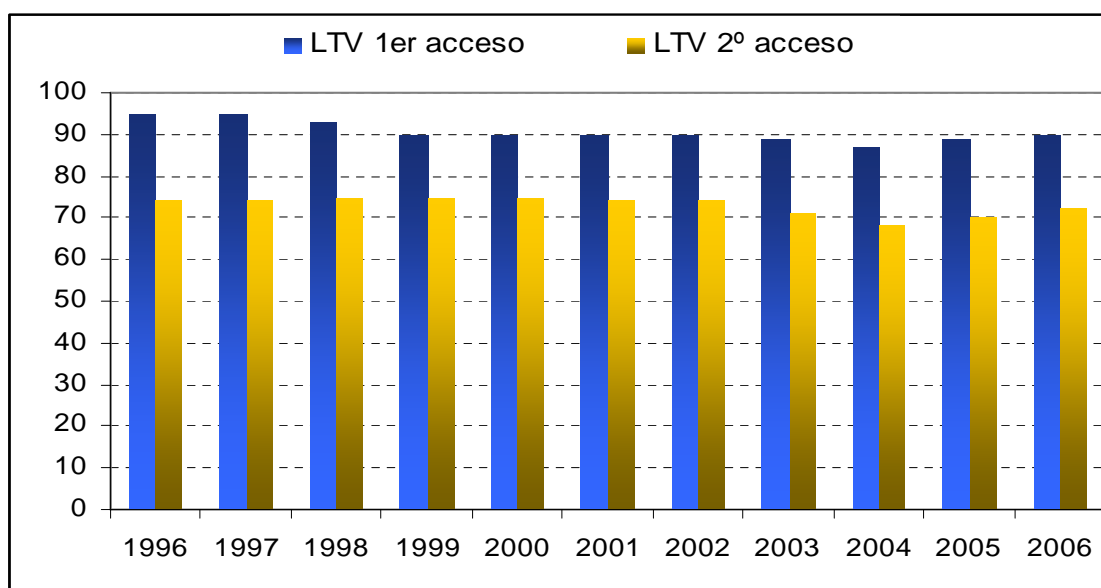


Fuente: Survey of Mortgage Lenders (Community and Local Government Statistics) y Asociación Hipotecaria Española

Por último, ambos países registran desde los años 90 unos altos porcentajes del valor medio de la vivienda a financiar (Loan to Value), sobre todo en el caso del Reino Unido de forma que, pese a que su porcentaje haya descendido algo con respecto a los años 90, éste sigue siendo muy alto e incluso mayor al que presenta España, tanto en el primer acceso como en el caso de un segundo acceso a la compra.

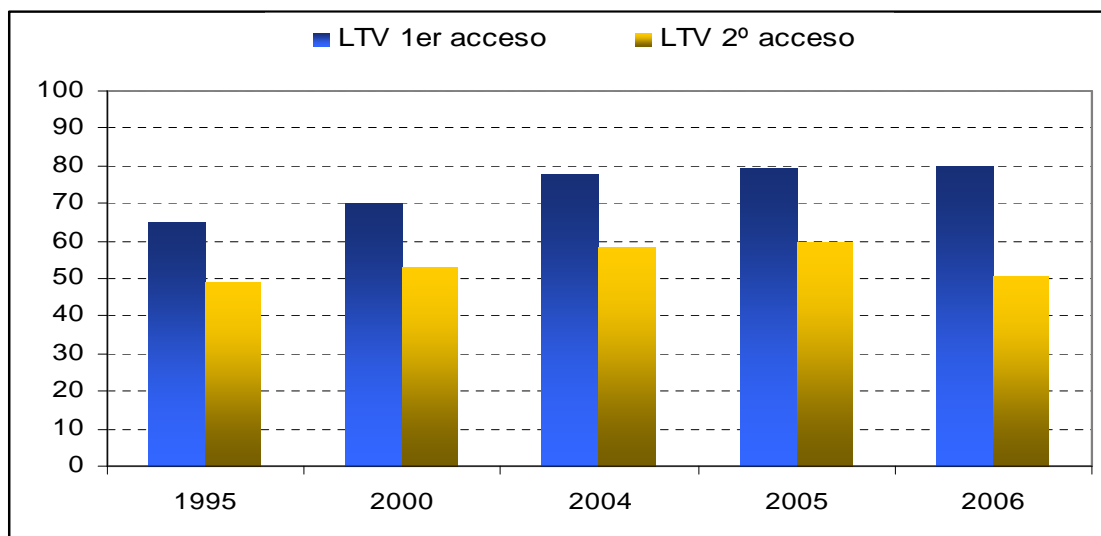
<sup>29</sup> No existen datos para los años 2003, 2004 y 2005.

**Gráfico 55. Evolución del porcentaje medio del valor de la vivienda a financiar (LTV o Loan to Value) en el Reino Unido**



Fuente: Asociación Hipotecaria Española

**Gráfico 56. Evolución del porcentaje medio del valor de la vivienda a financiar (LTV o Loan to Value) en España**

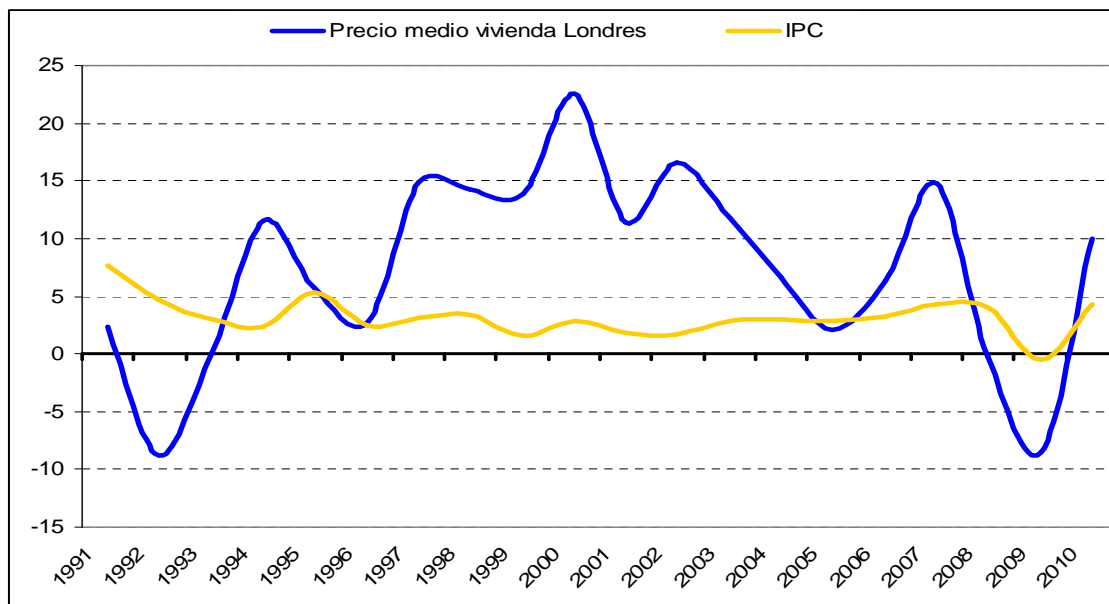


Fuente: Asociación Hipotecaria Española

Sin embargo, en contraposición a la oferta de unas condiciones hipotecarias cada vez más idóneas, en el periodo comprendido entre 1991-2006, se pone de manifiesto la gran subida experimentada en el precio de la vivienda tanto en Londres como en Madrid: tal y como señalan los siguientes gráficos, tras la crisis inmobiliaria de principios de los 90 y hasta el comienzo de la siguiente en el 2007, ambas regiones

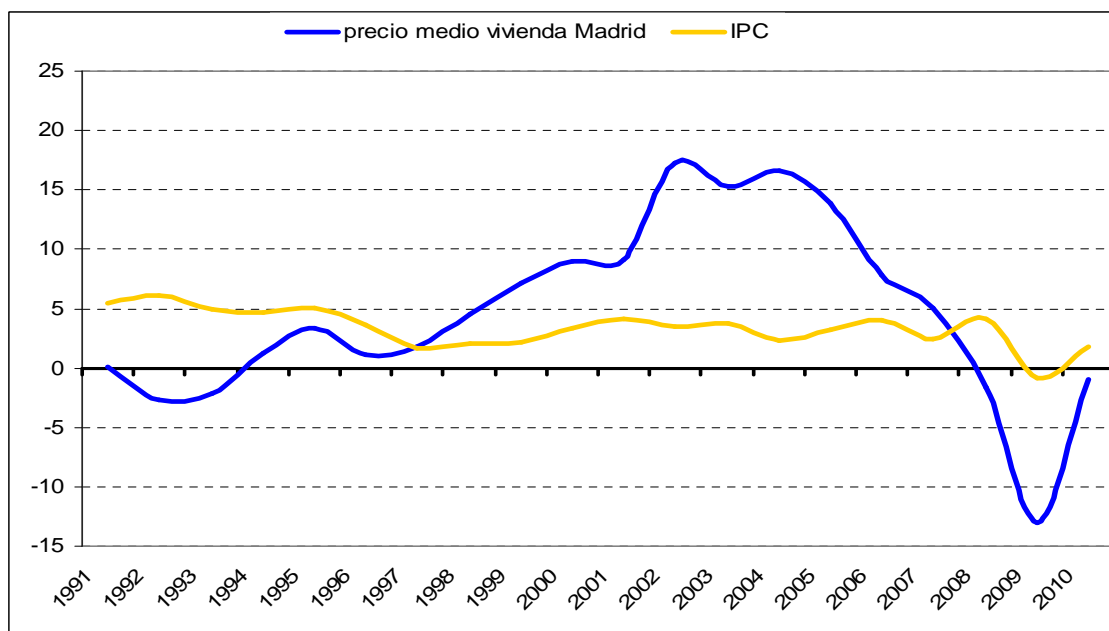
sufren grandes incrementos en el precio nominal de la vivienda en relación al que registra el IPC.

**Gráfico 57. Evolución del precio de la vivienda e IPC. Tasas de variación anual 1991-2010. Greater London.**



Fuente: Land Registry Reports y Council of Mortgage Lenders

**Gráfico 58. Evolución del precio de la vivienda e IPC. Tasas de variación anual 1991-2010. Comunidad de Madrid**



Fuente: Sociedad de Tasación

Dichos incrementos en el precio medio de la vivienda frenan considerablemente el posible efecto compensatorio derivado de los aumentos salariales ya que, aunque

existan grandes diferencias en los mismos en función de la ocupación, todos suelen encontrarse más ligados a la evolución del IPC. En concreto, en el periodo 2002-2006 (años para los cuales se tienen datos salariales por ocupación), Londres vivió un incremento absoluto del precio medio de la vivienda de 67.635 libras (un 29,8% en términos relativos) lo cuál contrasta con el crecimiento medio que se produjo en los salarios, que fue de 4.701 libras, es decir un 21,25% en términos relativos. En el caso de Madrid, este distanciamiento fue bastante más acentuado ya que no sólo el precio de la vivienda se incrementó mucho más que en Londres (en 149.400 euros, el 65% en términos relativos) sino que además los salarios medios brutos anuales crecieron en mucha menor medida (1.763 euros de media en términos absolutos y un 7,6% en términos relativos) por lo que se justifica así que en su caso los indicadores de esfuerzo presenten un crecimiento exponencial en relación al que se producía en Londres, más lineal. En cualquier caso, se pone de manifiesto cómo en ambas regiones es el aumento del precio de la vivienda, en relación al que experimentan los salarios medios, el factor más responsable del crecimiento del esfuerzo y de la consecuente disminución de la capacidad para hacer frente al pago de una vivienda.

Por otro lado, es indudable que, cuando de lo que se trata es de analizar las causas directas que explican las diferencias en el acceso entre las distintas ocupaciones, las diferentes condiciones hipotecarias que presumiblemente pueden ofrecerse según el nivel de cualificación del individuo u otro tipo de variables (tipo de hogar, disponibilidad de aval, tipo de contrato laboral etc.) son claves a la hora de descubrir los patrones de desigualdad real en el esfuerzo entre ocupaciones. Sin embargo, en ausencia de la disponibilidad de estas cifras, son de nuevo los distintos salarios que se perciben según la ocupación los principales indicadores que permiten estimar y explicar el carácter que adopta el esfuerzo en cada categoría y las pautas de desigualdad en la compra de vivienda. Es lógico que, en un contexto de libre mercado, las diferencias salariales asociadas a las ocupaciones se traduzcan en ambas regiones al ámbito residencial de forma que el acceso a la propiedad es más complicado cuanto menor es el nivel de cualificación en tanto que éste se encuentra correlacionado con una menor remuneración salarial. Pero dentro de esta pauta de desigualdad en el acceso a la vivienda en base a los salarios de cada una de las ocupaciones se explican también las pautas de desigualdad características y específicas a cada región ya que:

- El gran incremento salarial que experimentaban de media los directivos y, también, aunque en menor medida, los profesionales justificaría en el caso de Londres su creciente distanciamiento en el esfuerzo de compra con respecto del resto de ocupaciones, cuyos salarios tienden a no incrementarse tanto excepto en los trabajadores no cualificados, que registran una subida del 21, 3% que hace que reduzca algo sus distancia con respecto a los profesionales.
- En el caso de Madrid, el descenso generalizado de las distancias en el esfuerzo de acceso entre las distintas ocupaciones se explica por el mayor incremento salarial que experimentan las categorías de menor cualificación en relación a las de mayor cualificación, llamando sobre todo la atención el aumento relativo de la remuneración de los trabajadores no cualificados, tal y como se indicó anteriormente. A partir de los salarios por ocupación se explica también el leve distanciamiento en el esfuerzo que se producía entre los directivos con respecto de los profesionales y técnicos ya que estas dos últimas categorías registraron entre 2002 y 2006 respectivamente un descenso o un mínimo incremento de su salario que es atribuible a factores como el gran aumento del peso de estas ocupaciones en los últimos años como consecuencia de un proceso de profesionalización (tal y como se observa en el gráfico 80 entre 1991 y 2008 el peso conjunto de las categorías de profesionales y técnicos paso de ser en ambas un 12% en 1991 a un 18% en 2008) o también el mayor aumento de los jóvenes en estas categorías y así del proceso de precarización laboral que les afecta.

**Tabla 10. Evolución del salario medio bruto por ocupación (libras). Greater London 2002, 2006.**

<b>OCUPACIONES</b>	<b>2002</b>	<b>2006</b>	<b>Incr. relat.</b>	<b>Incr. Abs.</b>
<b>Directivos</b>	55.057	73.223	<b>33,0</b>	<b>18.166</b>
<b>Profesionales</b>	37.989	43.773	<b>15,2</b>	<b>5.784</b>
<b>Técnicos</b>	34.638	36.487	<b>5,3</b>	<b>1.849</b>
<b>Administrativos</b>	18.087	20.660	<b>14,2</b>	<b>2.573</b>
<b>Trabajadores cualificados</b>	22.871	25.640	<b>12,1</b>	<b>2.769</b>
<b>Trabajadores de los servicios</b>	12.052	13.722	<b>13,8</b>	<b>1.669</b>
<b>Operadores</b>	20.902	23.110	<b>10,6</b>	<b>2.208</b>
<b>Trabajadores no cualificados</b>	12.184	14.774	<b>21,3</b>	<b>2.590</b>
<b>Salarios medios</b>	26.723	31.424	<b>21,3</b>	<b>4.701</b>

Fuente: Annual Survey of Hours and Earnings

**Tabla 11. Evolución del salario medio bruto por ocupación (euros). Comunidad de Madrid 2002, 2006.**

<b>OCUPACIONES</b>	<b>2002</b>	<b>2006</b>	<b>Incr. Relat.</b>	<b>Incr. Abs.</b>
<b>Directivos</b>	68.845	73.607	<b>6,9</b>	<b>4.762</b>
<b>Profesionales</b>	34.329	33.055	<b>-3,7</b>	<b>-1.274</b>
<b>Técnicos</b>	28.811	29.781	<b>3,4</b>	<b>970</b>
<b>Administrativos</b>	16.866	18.493	<b>9,6</b>	<b>1.627</b>
<b>Trabajadores cualificados</b>	17.872	20.947	<b>17,2</b>	<b>3.075</b>
<b>Trabajadores de los servicios</b>	13.744	15.643	<b>13,8</b>	<b>1.899</b>
<b>Operadores</b>	18.747	20.872	<b>11,3</b>	<b>2.125</b>
<b>Trabajadores no cualificados</b>	10.858	13.299	<b>22,5</b>	<b>2.441</b>
<b>Salarios medios</b>	23.183	24.946	<b>7,6</b>	<b>1.763</b>

Fuente: Encuesta de Estructuras Salariales

Tras poner de relieve las causas directas que explican el aumento de las dificultades que entraña el acceso a la vivienda en propiedad así como las desigualdades en el esfuerzo de compra entre las distintas ocupaciones y los diferentes modos en los que se manifiesta en Londres y en Madrid se busca al mismo tiempo profundizar en las mecanismos estructurales que propician estas circunstancias y en concreto explicar cómo influye el sistema de provisión residencial y el propio funcionamiento del mercado de la vivienda.

No hay duda de que el carácter liberal del sistema de provisión residencial de ambas regiones convierte al mercado de la vivienda en claramente cíclico con periodos de bonanza y periodos de recesión. De este modo, las fluctuaciones en los precios y de forma específica la subida de precios acontecida en el periodo analizado (1991-2006) y el consecuente aumento del esfuerzo en ambas regiones podrían encontrar su explicación más directa y lógica en un desequilibrio entre la oferta y la demanda inmobiliaria. Sin embargo, los desencadenantes de fondo van mucho más allá siendo necesaria una evaluación de los mismos a fin de comprender las bases de los desajustes residenciales.

Dentro del periodo 1991-2006 el énfasis sobre la subida de precios se ha puesto en numerosas ocasiones en el lado de la demanda para destacar que, tanto en Londres como en Madrid, se ha producido una sobre-demanda de vivienda en propiedad que ha hecho disparar los precios y el esfuerzo más allá de lo esperado. Sin embargo, el consenso sobre las razones exactas que habrían conducido a dicha sobre-demanda son todavía una meta difícil de alcanzar por la controversia que generan las diferentes aproximaciones teóricas (estructuralismo VS acción social) y el peso diferencial que se

le atribuye en cada caso a los factores demográficos, económicos, políticos y sociales. En este caso, parece evidente que la vertiente que apunta al lado de la elección y las preferencias como único motivo de esa sobre-demanda resulta muy limitada y rebatible en tanto que *“consumer choice takes place within the available structure of opportunities. When this changes, so do consumer preferences. This is not to deny the importance of choice, but simply to argue that they are rarely unconstrained.”* (Hamnett, C. 1999: 52). Por consiguiente, es sobre todo necesario poner el acento en los mecanismos estructurales ya que se entiende que es la configuración de los mismos la que de forma mayoritaria despierta necesidades, deseos, estrategias y guía el comportamiento residencial. A este respecto es posible considerar una infinidad de motivos estructurantes que, de forma simultánea, han podido influir en el aumento de la demanda de compra y de los precios en ambas regiones sin embargo, los más relevantes y debatidos son los referidos a las transformaciones demográficas, sociales y económicas:

Desde una perspectiva sociodemográfica, parece razonable plantear que la transformación del tamaño poblacional y los cambios en la estructura del hogar son variables clave que han empujado hacia un aumento considerable de la demanda de vivienda en propiedad en el periodo 1991-2006. En concreto el crecimiento poblacional, experimentado como fruto del aumento de la esperanza de vida y la llegada de inmigración, junto con el incremento de población en edad de emanciparse como consecuencia del BabyBoom; pero también la reducción del tamaño del hogar, como efecto de los cambios en las formas de convivencia (aumento de los hogares monoparentales y unipersonales), habrían provocado que tanto Londres como Madrid vieran incrementadas sus necesidades de vivienda de forma importante. Dichas necesidades de vivienda se habrían traducido en un gran crecimiento del número de hogares generándose así un exceso de demanda que habría impactado directamente sobre el mercado de compra de vivienda presionando al alza sus precios:

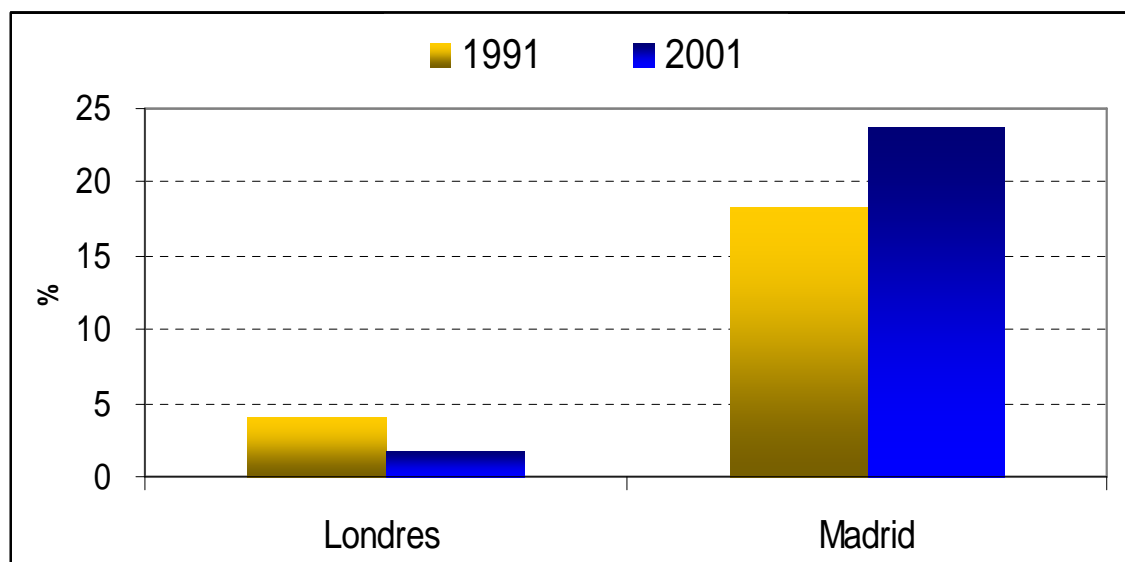
*“The strength of demand for housing in London, contributing to strong growth in house prices and the high cost of entry into the market, is related to the changing long-term demographics of the city. A combination of the reversal of the trend in population decline, increased international migration and diminishing average household size have all contributed to increasing demand for housing in the capital”* (Garratt, D. y Stevens, S. 2001: 49).

*“En las últimas décadas la demanda de vivienda en España se ha disparado debido a factores demográficos y sociales, entre otros. Por un lado la población española ha crecido continuamente, a pesar de la vertiginosa caída de la fecundidad desde los años 80, debido al aumento de la esperanza de vida y, en la última década, gracias al asentamiento de 3 millones de extranjeros. Por otro lado, ha cambiado la estructura de hogares y de familias. Se ha reducido el tamaño medio de los hogares debido a la caída de la fecundidad, al aumento de la ruptura conyugal, a la disminución de los hogares compuestos por dos generaciones y debido al aumento de los hogares unipersonales entre mayores y jóvenes”* (Jurado, T. 2006:1)

Aún así, a pesar de la validez que ofrece la explicación demográfica, la línea interpretativa más explorada y defendida ha sido aquella que apunta a los factores socioeconómicos como principales causantes del aumento de la demanda excesiva de compra de vivienda y su consecuente impacto en los precios. Se entiende que la implantación de una economía de servicios ha dado lugar a una nueva división social de clases generando una novedosa élite de profesionales y directivos que se perfila como principal responsable del crecimiento de la demanda de compra y la escalada de precios en la vivienda (Hamnett, C. 2009: 302). El gran poder adquisitivo que les confieren sus altos salarios provocaría que, en un contexto en donde la vivienda se consolida como bien de inversión que tiende a revalorizarse, estas categorías ocupacionales se inclinaran en gran medida por la compra de una vivienda y si a esto se añade que se trata de un colectivo ocupacional de gran peso el resultado es el de un sobre-consumo en la compra de vivienda que implica un aumento importante en los precios. *The physical form, tenure profile and social structure of London’s housing market is closely associated with its role as a world city. The occupation and income structure of the city reflects the large and still growing numbers of high income professional and managerial workers. These highly paid workers have intensified demand for home ownership at a time when the supply of new housing has grown only slowly. The result, as Hamnett (2003) points out, has been sharp rises in house prices and the displacement of demand from traditional middle class areas to working class neighbourhoods* (Bennington, J.; Fordham, T. and Robinson, D. 2004: 9).

De este modo, en el caso de Londres se consideraría que, a pesar de en términos relativos el alquiler (tanto privado como social) gane peso frente a la propiedad en los hogares de directivos y profesionales (al igual que en el resto de ocupaciones), el crecimiento de la propiedad en estas categorías ha continuado produciéndose a través de la compra por inversión ya sea para alquilar o como segunda vivienda presionándose así al alza el precio y el esfuerzo de compra. También, en el caso de Madrid, resulta razonable suponer que una numerosa y creciente élite de directivos y profesionales haya podido disparar los precios de la propiedad, no sólo como consecuencia de la compra de vivienda principal sino también como producto de una demanda de vivienda por inversión que no se rentabilizaría tanto a través de su alquiler posterior (como pudiera ser el caso de Londres) sino más bien mediante su propio desuso a la espera de una revalorización de la misma. No hay que olvidar que es especialmente en Madrid en donde la vivienda no principal (secundaria y vacía) alcanza un gran peso de forma que, a pesar de que los motivos de su importancia en términos relativos, puedan ser atribuidos a causas diversas (deficiencias arquitectónicas, herencias, aversión al alquiler) una de las más relevantes es sin duda la pura inversión (Vinuesa, J. 2008).

**Gráfico 59. Porcentaje de viviendas no principales en Londres y Madrid. 1991-2001**



Fuente: Censos 1991 y 2001

Además, es importante recordar que en ambas regiones la compra de vivienda no se limita únicamente a aquellos hogares de directivos y profesionales que residen en las regiones estudiadas sino que en muchas ocasiones se trata de inversores no residentes, en su mayoría extranjeros muy cualificados, que ven el mercado de la vivienda un

atractivo con muchas oportunidades de crecimiento, dadas las buenas expectativas de inversión que ofrecía el gran crecimiento económico desde mediados-finales de los 90.

Por tanto, sería así plausible que fuera el sobreconsumo de compra de vivienda por parte de estas categorías ocupacionales el que de forma principal hubiera contribuido a un encarecimiento de la misma introduciendo graves problemas de accesibilidad que sobre todo afectan a las categorías de menores recursos, ya sean minoría (tesis de la profesionalización) o ya sean un colectivo que crece a la par que el de los profesionales y directivos (tesis de la polarización), pues como ya se ha visto es sus casos el esfuerzo es mucho mayor, ya sea en Londres o en Madrid.

En cualquier caso, sin descartar la influencia que los cambios demográficos y socioeconómicos hayan podido ocasionar de cara a un aumento de la demanda de compra y en consecuencia del precio, en este caso, lo que se intenta es poner de relieve cómo más allá de dichas transformaciones **el sistema de provisión (formas de tenencia y modos de producción), a través de las políticas de vivienda y el funcionamiento del mercado inmobiliario, ha ejercido un peso clave en la accesibilidad a la misma que en la mayoría de las ocasiones es infravalorado y olvidado.** Para empezar el sistema de provisión liberal en el que se integran Londres y Madrid es responsable de la gran susceptibilidad que presentan los precios de vivienda a los cambios que se producen en el ámbito demográfico y socioeconómico ejerciendo como principal mecanismo conductor de los mismos ya que, si fuera exclusivamente el aumento en el número de hogares o el crecimiento de esta élite de profesionales y los altos salarios que perciben los desencadenantes que disparan la demanda de compra y los precios ¿por qué en otros países altamente desarrollados (Holanda, Alemania, Dinamarca, Suecia) con un crecimiento de los hogares o un ascenso de estas categorías ocupacionales no ha implicado un aumento similar de la demanda de vivienda en propiedad y el precio? La clave es que el deseo de compra y su materialización va más allá del ascenso de una élite de profesionales bien remunerados o del crecimiento de los hogares.

En concreto se considera que, si el sistema de provisión residencial en el que se integran ambas regiones hubiera obedecido a una estructura más unitaria<sup>31</sup>, en donde el peso de la propiedad frente al alquiler fuera mucho más reducido, el impacto de los cambios económicos y sociodemográficos sobre la demanda de vivienda en propiedad y su efecto en el crecimiento de los precios hubiera sido mucho más contenido. Por tanto, dentro del contexto liberal en el que se integran los sistemas de vivienda de Londres y Madrid la configuración del sistema de tenencia se perfila como un mecanismo clave que define en gran medida la evolución que adoptan los precios de la vivienda y su impacto sobre el esfuerzo. Esto se aprecia particularmente a través de los propios sistemas de tenencia en los que se integran las regiones estudiadas ya que, a pesar de que ambos sean caracterizados de forma general como duales, existen importantes especificidades propias a cada uno de ellos que repercuten de forma distinta en la evolución de los precios y el coste de acceso ya que:

- A pesar de la progresiva liberalización del sistema de vivienda inglés, la mayor diversificación que muestran sus formas contractuales conduce por un lado, a un comportamiento residencial menos homogéneo y volcado sobre un determinado régimen de tenencia (la propiedad) de forma que el crecimiento de los precios derivado de factores exógenos es más amortiguado y por consiguiente también el aumento del esfuerzo en la compra.
- Por el contrario, la inclinación casi exclusiva hacia el régimen de propiedad, característica del sistema de provisión español, implica una mayor sensibilidad de los precios a los cambios en factores externos puesto que las alternativas a la compra son escasas disparándose más fácilmente por tanto la demanda de compra, el esfuerzo, los riesgos y las complicaciones de acceder a una vivienda, ya sea a través de la compra o a través del alquiler ya que su reducido stock hace que de facto este régimen de tenencia sea también costoso.

---

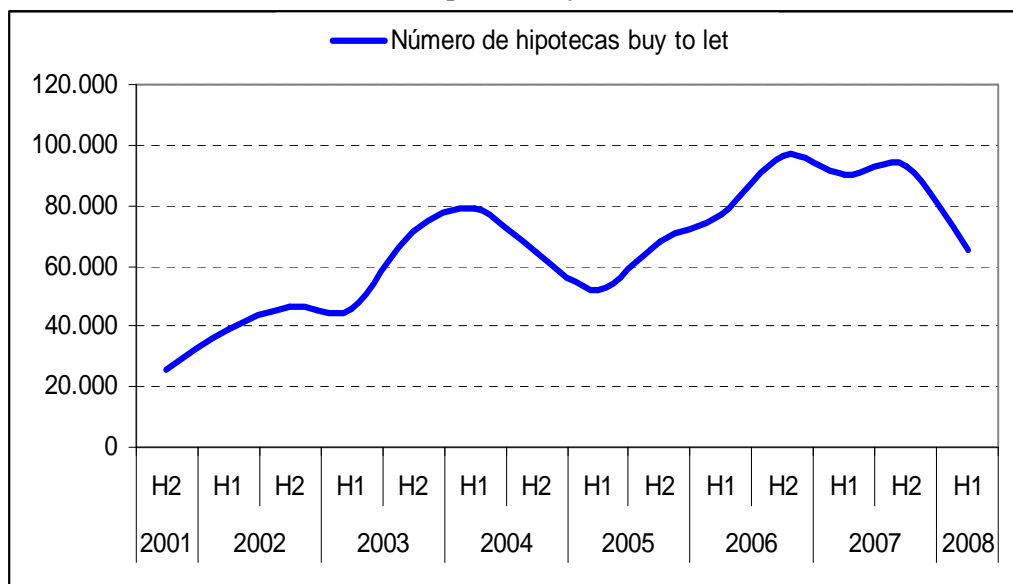
<sup>31</sup> Según la clasificación propuesta por Kemeny, J. (1995) un sistema de vivienda unitario designaría a aquellas sociedades en donde el alquiler privado y el alquiler social se integran dentro de un mismo mercado de vivienda compitiendo así entre ambos. Por el contrario un sistema de vivienda dualista haría referencia a aquellas sociedades en donde la vivienda social ocupa un lugar marginal e independiente con el objetivo de favorecer el mercado privado lucrativo.

En este sentido, los tipos de políticas de vivienda que se aplican dentro de cada contexto residencial son directamente responsables del sentido que toma en cada región el sistema de tenencia de modo que:

- En el caso de Londres parece claro que la consolidación de la propiedad como sistema de tenencia mayoritario vino de la mano de políticas tan agresivas como el “right to buy” puesto que la residualización y privatización del sector público del alquiler a la que conducían supuso un cambio en las opciones y preferencias de los hogares en beneficio de la propiedad, no sólo como forma de residir sino también como método de inversión, favoreciéndose así una subida de precios: *“As the British government more and more enthusiastically embraced home ownership, so the inflation of house prices in the home ownership market became the focus of comment”* (Murie, A. 2009: 539). A ello hay que añadir la aplicación de desgravaciones fiscales en los intereses hipotecarios que, aunque fueron suprimidas en el año 2000, sirvieron también para desviar el interés hacia la compra. También, desde el lado exclusivo de la inversión, destaca la introducción del “buy to let” o “comprar para alquilar” ya que implica ventajas fiscales para todo aquel que pida un préstamo hipotecario con la finalidad de alquilar. Ya más tarde y bajo la premisa que promulgada el libro verde de la vivienda en el año 2000, *“Calidad y elección: una vivienda digna para todos”* (*Quality and Choice: A decent home for all*), se fueron sucediendo distintos programas de acceso a la propiedad a bajo coste (let to buy, share homeownership, etc.) que lo que pretendían era ofrecer la posibilidad de comprar a grupos sociales que quedaban más al margen al no poder optar por una vivienda social y encontrarse en áreas especialmente costosas: *“The Starter Home Initiative (SHI) will help people into low cost home-ownership and is expected to help around 10,000 key workers such as nurses, teachers and the police to buy homes reasonably close to their work in high prices areas like London. In particular funding will be targeted at “areas where house price affordability is a significant problem and where there is demonstrable excess demand for housing”* (DETR, 2000). *The scheme is also intended to promote a better mix of housing tenures and mixed-income communities.”* (Garratt, D. y Stevens, S. 2001: 44)

Pero con todo, este giro hacia una mayor liberalización de la vivienda y la promoción de la compra, no ha impedido que en Londres se siga fomentando el alquiler, tanto el social como el privado que parece resurgir en los últimos tiempos animado por políticas como las de “comprar para alquilar” o “buy to let”. Tal y como se muestra en el siguiente gráfico el número absoluto de hipotecas “buy to let” aumentó consistentemente desde 1999 y aunque en los últimos años la crisis económica, política y financiera haya causado una caída relativa de las mismas, los datos de 2010 apuntaban ya a un repunte en este tipo de compra: *“The freezing up of the buy-to-let mortgage market that emerged as an unwelcome side-effect of the credit crunch appears to have eased a little, according to the latest buy-to-let survey results from the Council of Mortgage Lenders. While buy-to-let lending still remains very subdued and ongoing challenges remain, in the second quarter of 2010 the number of buy-to-let mortgages taken out was 24,900. This was 13% up on the 22,000 in the first quarter, and 15% higher than the 21,600 in the second quarter of 2009”* (Council of Mortgage Lenders, 2010).

**Gráfico 60. Evolución del número de hipotecas buy to let en el Reino Unido**



Fuente: Council of Mortgage Lenders (Communities and Local Government)

De este modo, la mayor diversificación que muestra la estructura del régimen de tenencia en Londres frente a Madrid no sólo es producto de un pasado en el que un sistema de vivienda más universal se inclinaba en gran medida por el alquiler social sino también de un presente en el que, a pesar de la liberalización de la

vivienda, el alquiler (tanto privado como social) sigue teniendo un gran protagonismo.

- Madrid, por el contrario se encuentra inmersa en la larga tradición de unas políticas que impulsan la propiedad y que se remontan hasta la actualidad. Por un lado, las distintas leyes de arrendamientos urbanos (1946, 1964 y 1985) no han hecho más que favorecer a la propiedad frente al alquiler ya que tanto la congelación de las rentas en este sector como las diversas fórmulas aplicadas en la renovación de los contratos sirvieron únicamente para menguar su oferta, principalmente por las escasas garantías que se ofrecían al propietario. Por otro lado, la supresión de la desgravación fiscal en el alquiler en 1998 y el mantenimiento de la relativa a la compra, incluyendo en algunas ocasiones la segunda vivienda, suponen junto con las ayudas a la propiedad para grupos de menos rentas una fuerte penalización del alquiler: *“La conjunción, en nuestro país, del tratamiento fiscal diferencial al capital residencial materializado en vivienda en propiedad y en alquiler, y las regulaciones de control de alquileres, puede considerarse como la introducción de un subsidio otorgado al primero y un impuesto gravado sobre el segundo”* (López, M.A. 1993: 51). Habrá que esperar hasta el año 2008 para que la desgravación por alquiler vuelva a introducirse en connivencia con la de la compra que, ante el agravamiento de la crisis toca su fin en el 2013 a la espera de confirmarse si ello marca el inicio de una nueva política de vivienda o responde más bien a la coyuntura económica que se atraviesa.

No obstante las políticas llevadas a cabo a largo plazo han otorgado un gran poder al mercado libre de la compra provocando que los precios no sólo sean susceptibles a los cambios demográficos, sociales o económicos sino también a la propia demanda de compra que se genera a partir de esta configuración residencial en tanto que empuja a todos los hogares hacia la propiedad dejando también por ende un gran margen para la inversión y la especulación inmobiliaria que sirve para presionar más al alza los precios y el esfuerzo.

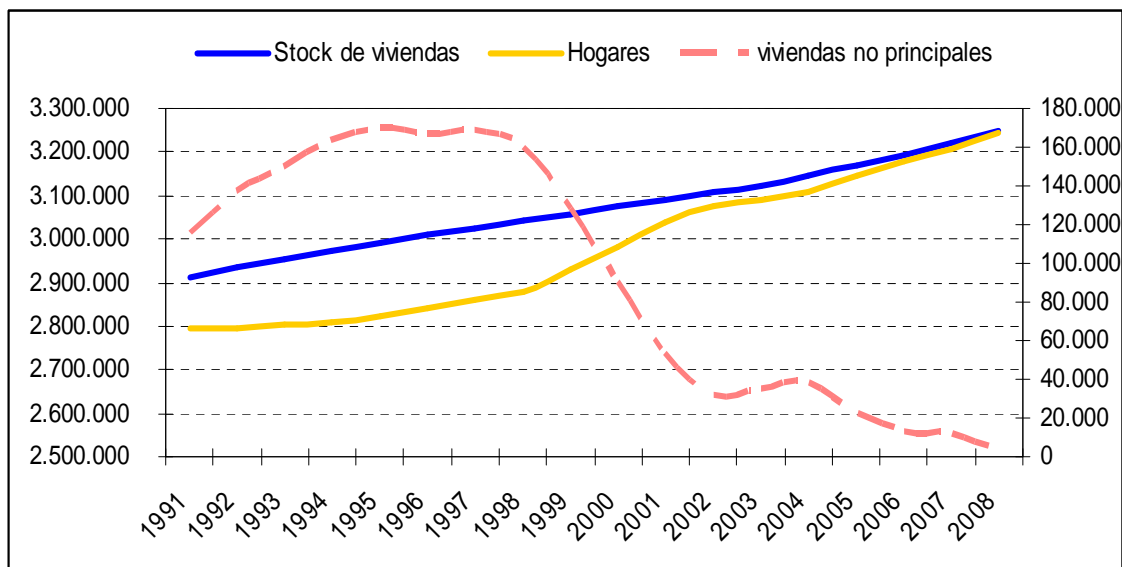
Esta inclinación paralela en favor del alquiler (tanto privado como social) en Londres frente al enfrascamiento de las políticas de vivienda en la propiedad en Madrid no sólo influye en que la presión sobre la compra, los precios y el esfuerzo medio requerido sea menor y crezca menos en la primera región con respecto a la segunda sino que también es clave de cara al acceso a la vivienda en general ya que Londres contaría con alternativas mucho más reales a la propiedad puesto que el mayor equilibrio entre las distintas formas contractuales que existe con respecto a Madrid ofrece mayores posibilidades residenciales a los hogares que no pueden o no quieren comprar. Por el contrario, en Madrid la salida más factible es la compra dentro un mercado mayoritariamente libre y con todos los riesgos financieros que ello implica, mientras que el alquiler privado permanece como una forma contractual marginal que funciona mayoritariamente para albergar a los grupos más desfavorecidos y a ser posible de forma transitoria, como es el caso de los jóvenes o buena parte de los inmigrantes que consiguen ascender en la escala social.

Por tanto, a través del propio carácter que, mediante las políticas de vivienda, adquiere en cada región el sistema de tenencia se demuestra que el sistema de provisión residencial en su conjunto no funciona como un mero mecanismo conductor de las influencias que provocan los factores externos sobre el mercado de la vivienda sino que al mismo tiempo es su propia configuración la que ejerce un papel activo y autónomo que sirve tanto para potenciar e incluso generar aumentos descontrolados en el precio de la vivienda y el esfuerzo como para menguar e incluso llegar a evitar un aumento del coste de acceso a la vivienda.

Con todo, a pesar de que desde el lado de la demanda se explique no sólo cómo los factores económicos y sociales sino también principalmente cómo el sistema de vivienda influye tanto en la subida de precios y el esfuerzo como en las diferencias que se dan entre las regiones estudiadas, no hay que olvidar la necesidad de estudiar igualmente lo que sucede desde el lado de la oferta de vivienda ya que, un superávit en la misma podría también ser causa del menor crecimiento del esfuerzo en Londres mientras que un posible déficit en el caso de Madrid justificaría el gran crecimiento exponencial del esfuerzo en su caso. Pero... ¿es este el caso de las dos regiones estudiadas?

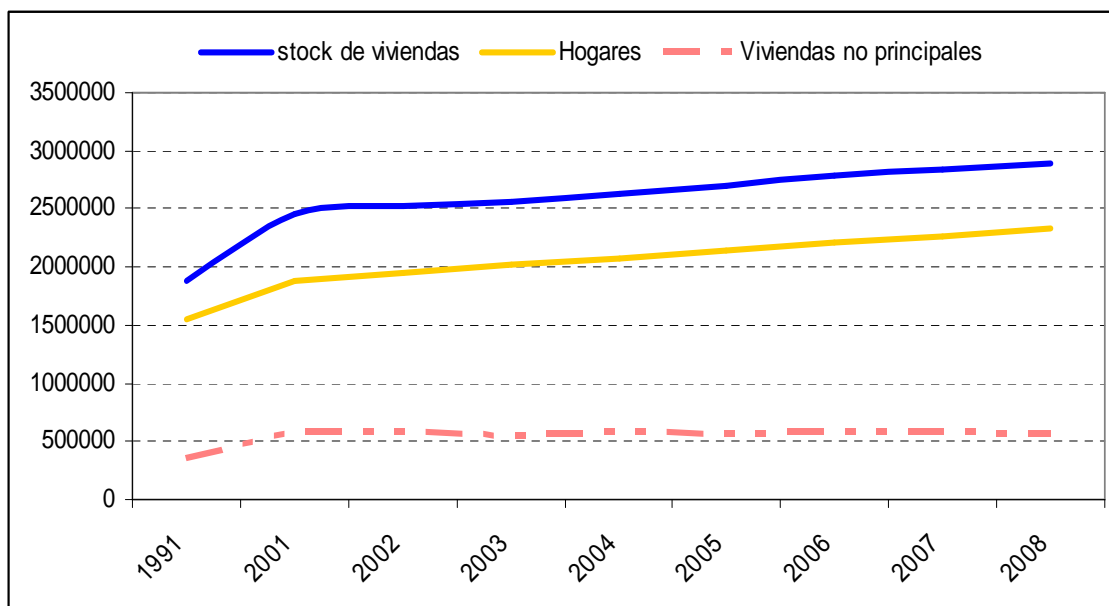
Si se procede al cálculo de la diferencia entre el crecimiento en el número de viviendas y los hogares se comprueba de forma paradójica cómo es Londres la que presenta un creciente problema de provisión frente a Madrid en donde el stock de vivienda debería en principio ser más que suficiente para cubrir las necesidades de los hogares:

**Gráfico 61. Relación entre la evolución del stock de vivienda y el número de hogares en Greater London**



Fuente: Communities and Local Government Statistics

**Gráfico 62. Relación entre la evolución del stock de vivienda y el número de hogares en la Comunidad de Madrid<sup>32</sup>**



Fuente: Censos de 1991 y 2001 y Ministerio de Fomento

<sup>32</sup> En el caso de la Comunidad de Madrid no disponibilidad de datos entre 1991 y 2001

Estos gráficos arrojarían así luz sobre cómo el déficit de vivienda en el caso de Londres guarda una relación lógica con la subida de precios pero expresarían una contradicción para el caso de Madrid puesto que en su caso un exceso de producción parece no haber tenido efecto alguno sobre los precios, que además, tal como se vio, evolucionan de forma mucho más pronunciada que en Londres. Las incógnitas que introducen estas tendencias divergentes de cara a la intensidad con la que varían los precios de vivienda y el esfuerzo en cada región junto con la necesidad de comprender en su totalidad la influencia de cada sistema de provisión en la subida de los precios y del esfuerzo llevan a profundizar más sobre los motivos que hay detrás de la evolución diferenciada de los procesos de producción.

Al igual que sucedía cuando se analizaban los mecanismos influyentes en la demanda, desde el lado de la oferta los cambios demográficos se reivindican a menudo como fundamentales a la hora de comprender el déficit de vivienda al que se enfrenta Londres: *“What is unique to London, is that it is becoming more and more populated, so there’s a big pressure, it’s like a pressure cooker if you like and London is heaving. It’s space deficient, so our land is extremely precious and valuable.”* (Bennington, J.; Fordham, T. and Robinson, D. 2004: 15). No obstante, de acuerdo al interés que suscita esta investigación, es imprescindible de nuevo llamar la atención en particular sobre el papel elemental que ejerce el sistema de provisión residencial y dentro de él las formas de planeamiento urbano a la hora de comprender e identificar la totalidad los mecanismos estructurales responsables del creciente déficit de vivienda al que se enfrenta Londres puesto que la producción de viviendas en sentido horizontal ha mermado el incremento de la capacidad de alojamiento a largo plazo conduciendo además a una gran expansión urbana que no sólo choca con los intereses medioambientales sino también con los del bienestar de la población que, por un lado, necesita invertir gran parte de su tiempo y sus recursos económicos en transporte y, por otro, ve mermadas sus posibilidades de interacción social.

Ante tal problemática y teniendo en cuenta además la reducción del tamaño medio del hogar la división de las tradicionales casas victorianas en varios apartamentos o la reconversión de zonas industriales en residenciales se han perfilado como soluciones recurrentes a las necesidades residenciales. Al mismo tiempo, la progresiva construcción en altura que tiende sobre todo a localizarse en zonas centrales altamente costosas pueden interceder para contrarrestar las dificultades de alojamiento pero en

cualquier caso se trata de soluciones transitorias o temporales que si bien sirven para frenar la crisis de alojamiento no la solventan.

Desde modo el déficit de suelo y de producción de vivienda se presentan como factores que repercuten notablemente en el aumento de los precios y el esfuerzo de acceso a la vivienda aunque en este sentido también hay que añadir la presión al alza que ejercen en los mismos la viviendas no principales pues, pese a no ser tan numerosas y presentar una tendencia descendente a diferencia de Madrid, retienen el stock repercutiendo así en los precios y en las dificultades de acceso a la vivienda. Tal y como se observa en los gráficos anteriores el periodo en el que se estimaba que existía un mayor número de viviendas secundarias y vacías fue el de la década de los 90 alcanzando su máximo valor en 1995 estas viviendas habrían supuesto un 5,6 % del total del stock de vivienda.

La única solución esperanzadora hasta el momento, y teniendo en cuenta las restricciones impuestas por el Cinturón Verde de Londres, pasan según el Plan de Londres (2004)<sup>33</sup> por la expansión urbana a través de varios corredores que confieren al este de la región un gran peso, lo cuál introduce nuevos retos de cara a la sostenibilidad económica, medioambiental y social puesto que está por ver si finalmente se atajan los inconvenientes de una urbanización de baja densidad y se promueven viviendas acordes a un sistema de tenencia más equilibrado y accesible para todos. En este sentido de acuerdo con Gallent, N. *“El sistema urbanístico no es simplemente esclavo del crecimiento es, hasta cierto punto, su amo. Si al mercado se le permite salirse de control y se cede demasiada tierra para construir, esto sólo prvocará más demanda. El urbanismo está basado en un deseo de equilibrar los objetivos sociales, económicos y medioambientales”* (2007:134)

Por el contrario en Madrid, pese a que también el crecimiento de los hogares, la expansión económica y las buenas condiciones económicas y financieras hayan alimentado la demanda y en consecuencia la gran producción de vivienda acontecida en el periodo de auge previo a la crisis, el propio sistema de provisión se configura también

---

<sup>33</sup> El Plan de Londres es la estrategia espacial desarrollada por el alcalde de Londres: *“The London Plan is the overall strategic plan for London, and it sets out a fully integrated economic, environmental, transport and social framework for the development of the capital to 2031. It forms part of the development plan for Greater London. London boroughs’ local plans need to be in general conformity with the London Plan, and its policies guide decisions on planning applications by councils and the Mayor.”* (www.london.gov.uk)

como fundamental desencadenante de dicha producción desenfrenada pues, en ausencia de limitaciones territoriales a la expansión como es el caso de Londres, el fuerte impulso de la compra desde las políticas de vivienda ha servido tanto como fórmula principal para satisfacer las necesidades residenciales de la mayor parte de los hogares como también para especular sobre las mismas incrementándose así fuertemente el precio de la compra con independencia del stock existente. Las circunstancias bajo las que el propósito de generar grandes beneficios se convirtió en una realidad son achacadas de forma sensata y principal a la gestión del mercado del suelo que tuvo lugar a partir de la ley de 1998. Dicha ley suponía una liberalización del mercado del suelo que paradójicamente nacía con la intención de influir a la baja los precios de la vivienda pues se concebía sencillamente que una mayor disposición de suelo urbanizable<sup>34</sup> facilitaría la producción de vivienda y daría paso por ende a precios más asequibles. Sorprendentemente no se tuvo en cuenta por tanto que el mercado inmobiliario no sólo se rige por los fundamentos de la ley de la oferta y la demanda y que tras una excesiva producción se sitúa un sistema de vivienda que ha favorecido la especulación inmobiliaria a través de su inacción en relación al instrumento regulador que supone el planeamiento urbano puesto que ello garantizaba por otro lado una continuidad en el apogeo de la construcción y por ende de la economía. La flexibilidad a la hora de recalificar el suelo entrañó que, en el periodo de auge inmobiliario, las expectativas de una creciente demanda de vivienda hicieran también crecer las expectativas de revalorización del suelo ya que los propietarios del mismo a la hora de venderlo tenían en cuenta el precio hipotético al que esas viviendas se comprarían añadiendo en base a él su margen de beneficios: *“El precio del suelo se forma a partir de las expectativas que ofrece el volumen edificable y de los precios esperados de las viviendas que sobre el mismo se edifican (método del coste residual). Los altos costes del suelo reflejan, pues, las expectativas de elevados precios de las viviendas a construir sobre el mismo”* Rodríguez, J. (2005). El problema de tan arriesgadas predicciones ha sido, como se está comprobando en el periodo de crisis actual, que los que adquirieron ese suelo a un gran precio (grandes y pequeñas promotoras, instituciones financieras e inmobiliarias) con el fin de revenderlo o de construir viviendas y generar descomunales ganancias

---

<sup>34</sup> *“Por tanto, el suelo que no sea urbano ni esté incluido bajo las condiciones del suelo no urbanizable es susceptible de ser desarrollado mediante urbanización, en los términos fijados por la legislación urbanística y el planeamiento.”* García, J. (1999:8)

posteriormente, se han encontrado en una situación de inmensas pérdidas económicas difíciles de afrontar.

A la pavorosa situación que ha generado la gestión del suelo de cara a la satisfacción de las necesidades residenciales hay que añadir también la repercusión negativa de un sistema de vivienda que, preocupado ante todo por la riqueza que generaba el fomento de la compra, también ha apoyado tanto directamente como indirectamente la existencia de un extenso parque de viviendas vacías y secundarias. Tal y como se puede deducir de los gráficos que se acaban de mostrar la diferencia entre los hogares y el stock de viviendas corresponde a un escandaloso número de viviendas no principales cuya evolución además permanece apenas invariable llegando a suponer en 2001, su punto cumbre, un 23,7% del total del stock de vivienda. Muchas de estas viviendas han funcionado, como se apuntaba anteriormente, no sólo como parte de una estrategia residencial con la que se pretende garantizar la estabilidad residencial de los diferentes miembros del hogar sino también fundamentalmente como estrategia especulativa según la cuál se retenían las viviendas a la espera de venderlas en el momento de mayor repunte de su coste.

De esta forma, se llega a la conclusión de que más allá de los factores demográficos y socioeconómicos que inciden en los desequilibrios entre la oferta y la demanda de viviendas, el esfuerzo en la compra y sus variaciones depende en gran medida de cómo se estructure el sistema de provisión residencial, ya que se ha comprobado cómo:

- En el caso de Londres, la existencia de un régimen de tenencia más diversificado y menos liberalizado provoca que el crecimiento de los precios de la vivienda sea más contenido aún cuando existen problemas evidentes desde el lado de la oferta.
- En el caso de Madrid, la dependencia casi absoluta del régimen de propiedad y la especulación sobre el mismo ha provocado que, pese al exceso de producción de vivienda, se haya generado un gran incremento en los precios y en consecuencia en el esfuerzo.

En conclusión al análisis del esfuerzo de acceso a la vivienda cabe decir que, si bien ambas regiones se enfrentan a altas dificultades que tienden además a crecer en el

periodo analizado, se producen también importantes diferencias entre las mismas que lejos de ignorarse deben de constatarse en tanto que no sólo apuntan al distinto modo en el que se satisfacen las necesidades residenciales y a los específicos patrones de desigualdad propios de cada contexto, sino que también responden más fundamentalmente a la articulación diferenciada de los sistemas de vivienda en donde se integran ya que:

- En el caso de Madrid, la gran dependencia del mercado libre de la propiedad como forma de garantizar el desarrollo económico y generar riqueza introduce una gran volatilidad que provoca que, en periodos alcistas, se dispare la demanda de compra, la especulación sobre la misma y por consiguiente el precio y el esfuerzo. Esto se traduce en unas altas dificultades de acceso que tienden a verse todavía más recrudescidas con independencia de que exista un excesivo stock de vivienda ya que, a través de la liberalización de la gestión del suelo, se introdujo la oportunidad de generar enormes beneficios en base a las expectativas de revalorización inmobiliaria las cuales acabaron por derivar en situaciones desastrosas no sólo para los que invirtieron en tal prometedor negocio sino más fundamentalmente para las familias que buscaban únicamente una salida residencial. En términos de desigualdad y ocupación se asiste por el contrario a un escenario más optimista puesto que, la tendencia hacia una mayor equiparación en los salarios indica que las distancias en el esfuerzo de acceso se han reducido bastante entre las distintas categorías, siendo especialmente relevante el acercamiento entre los grupos de mayor cualificación y el resto.
- En Londres, sin embargo, los periodos de auge económico susceptibles de disparar las dificultades de acceso a la vivienda se contienen más, incluso con un parque de viviendas insuficiente, gracias a una mayor diversidad de formas contractuales de modo que, a pesar de que el proceso de liberalización del sistema de provisión haya menguado el sector público de alquiler y conllevado así a mayores dificultades de acceso que afectan sobre todo a los grupos más desfavorecidos, todavía persiste una proporción importante de vivienda social en alquiler a lo que hay que añadir el mayor peso que obtiene el alquiler privado en relación a Madrid y su reciente resurgimiento. En este sentido la mayor apuesta de las políticas de vivienda por el sector del alquiler social y privado permiten

contrarrestar mejor los impactos que de cara al esfuerzo de acceso provocan las dinámicas económicas, demográficas e inmobiliarias. Sin embargo, en relación a la desigualdad ocupacional en el acceso se asiste a un incremento de las distancias desde arriba puesto que, en el mercado libre de la propiedad y del alquiler, el mayor aumento de los salarios de las ocupaciones más cualificadas ha hecho que el esfuerzo de acceso empeore más en el resto de ocupaciones. En este sentido el alquiler social sirve para suplir el mayor empeoramiento de las condiciones residenciales de resto de ocupaciones sin embargo no hay que olvidar que, pese a que éste sector residencial siga siendo importante, su relevancia ha disminuido a lo que hay que añadir el mayor precio que registra el alquiler de las Housing Associations.

Por tanto, más allá de un contexto excesivamente generalista la tesis de la convergencia no deja de ser demasiado superficial, imprecisa e inadecuada en tanto que se producen considerables diferencias residenciales en el acceso a la vivienda entre Londres y Madrid que apuntan no sólo a la distinta intensidad con la que se presenta un mismo fenómeno, el esfuerzo de compra, sino también a las pautas específicas de desigualdad que tienen lugar en base al mismo y que en ningún caso corroboran una tendencia hacia la convergencia ni mucho menos los tan reiterados procesos de polarización social.

Por otro lado, en relación a las implicaciones que suponen estos hallazgos con respecto a la significatividad del régimen de tenencia como variable que expresa las condiciones de acceso a la vivienda y la desigualdad residencial que se produce en las mismas, según la categoría ocupacional, se deduce lo siguiente:

- En base a la situación de los años analizados (1991-2006) se ha comprobado cómo el acceso libre a la propiedad por lo general conllevaba de media un sacrificio considerable que crecía más cuanto menor era el nivel de cualificación de la ocupación. En consecuencia, y a pesar de que en ambas regiones el peso de la propiedad fuera algo menor en las ocupaciones más desfavorecidas en el acceso, la inclinación mayoritaria que de por sí muestran todas las categorías ocupacionales hacia la propiedad en Londres, pero sobre todo en Madrid, convierte al régimen de tenencia en poco representativo de las implicaciones que entrañaba el acceso libre (y mayoritario) a la propiedad y también en un

indicador impreciso a la hora de expresar la desigualdad residencial que caracterizaba a ambas regiones en cuanto al esfuerzo. Esto se debe a que la capacidad de la propiedad y el régimen de tenencia en general para explicar las condiciones de acceso y las desigualdades en función de la ocupación se ve en buena medida limitadas por la evolución histórica que adopta el sistema de provisión residencial y el tipo de políticas de vivienda llevadas a cabo a lo largo del tiempo puesto que:

- En el caso de las regiones estudiadas, la consolidación de unos sistemas de vivienda que han promovido el desarrollo de la propiedad (sobre todo en el caso de Madrid) ha empujado inevitablemente al conjunto de los hogares, independientemente de su ocupación, a residir mayoritariamente en este régimen de tenencia sin menoscabo de los grandes esfuerzos, riesgos, limitaciones (localizaciones más periféricas o espacios más degradados o deprimidos, viviendas de peor calidad) y desigualdades que ello pudiera implicar. Esto es evidente en el caso de Madrid en donde la promoción libre de la propiedad lleva instaurada décadas pero también en el caso de Londres como fruto de la evolución hacia un sistema libre de vivienda que desde los 70-80 y hasta los años 90 favorecía en gran medida la compra.
- De forma simultánea también los sistemas de herencia del patrimonio inmobiliario interceden como un mecanismo de acceso a la propiedad para el conjunto de los hogares reduciéndose así más la significatividad de la propiedad como indicador de desigualdad residencial entre ocupaciones.
- No hay que olvidar que el predominio de la propiedad en las categorías de menor cualificación se debe en buena medida a la herencia de un pasado reciente en el que el estado intervino de forma circunstancial facilitando la compra de una vivienda a los grupos más desfavorecidos: en Londres esto se hizo evidente a través de la política privatizadora que supuso el “derecho a comprar” o “right to buy” y en Madrid a través de la promoción de viviendas públicas en propiedad que se destinaron a la inmigración rural para favorecer su integración en la ciudad.

Por tanto, si bien el régimen de tenencia contiene el comportamiento residencial no refleja de forma fiel las condiciones que entraña el acceso libre a la vivienda en los años estudiados ni tampoco las desigualdades residenciales que se producen ya que, pese a que la propiedad sea el régimen de tenencia que más peso adquiere en todas las ocupaciones, a través del análisis del esfuerzo se demuestra cómo los procesos de desigualdad residencial por ocupación siguen abiertos por lo que su estudio sigue siendo tan relevante como en épocas pasadas. La diferencia con respecto a algunos de los procesos de desigualdad residencial que se registran en función de otras variables como la edad, la nacionalidad o el tipo de hogar es que la desigualdad residencial en base a la ocupación requiere un esfuerzo de re-interpretación ya que, hasta ahora, se ha comprobado como la variable clásica régimen de tenencia no es tan significativa como cabría esperar.

- En base a la relación que guardan los cambios en la distribución de las ocupaciones en las distintas formas contractuales con las tendencias en el esfuerzo y los procesos de desigualdad residencial en el mismo se llega a la conclusión de que:
  - En el caso de Londres, si bien el giro generalizado hacia el alquiler (tanto privado como el de las Housing Associations) podría ser reflejo de unas grandes y crecientes dificultades de acceso a la compra en todas las ocupaciones, ésta parece ser una tesis que no funciona tanto para el caso de los grupos más cualificados pero sí para el resto de ocupaciones ya que, en detrimento de una vivienda pública y con un alto y creciente esfuerzo de compra, se ven destinadas a alquilar en peores condiciones ya que tal y como apuntan numerosos autores tanto el alquiler privado como el social de las housing associations presenta precios sustancialmente más altos de los que registraba el menguante alquiler público. Por el contrario, los grupos de mayor cualificación no sólo se enfrentan a un esfuerzo medio de acceso a la vivienda libre notablemente menor sino que además su crecimiento es bastante más bajo que en el resto de ocupaciones o casi nulo (como es el caso de los directivos) por lo que, sin descartar que dentro de éstas categorías

también pueda haber hogares con dificultades que no encuentren otra salida más que la de alquilar, su creciente inclinación hacia el alquiler (sobre todo privado) parece funcionar más bien como una opción y más si se tiene en cuenta el impulso que desde las políticas de vivienda ha recibido este régimen de tenencia desde los 90. Este cambio es asimismo más viable gracias a la existencia de un sistema de tenencia más equilibrado del que caracteriza a Madrid.

- En el caso de Madrid, los cambios generalizados en la distribución de las ocupaciones en favor de la propiedad (incluso en los trabajadores no cualificados) provocan que el régimen de tenencia funcione también como una variable cada vez más engañosa puesto que, pese a darse una disminución de la desigualdad en el acceso, el aumento generalizado de la propiedad (excepto en el caso de los directivos a partir de 2004) es totalmente contradictorio con el crecimiento exponencial que se produce en el esfuerzo de compra en todas las ocupaciones. Se llega así a la conclusión de que el incremento generalizado de la propiedad no es para nada sinónimo de mayor facilidad a la hora de comprar una vivienda sino más bien de la implantación de un sistema de tenencia enfocado casi exclusivamente en la propiedad y que mediante la consolidación de un sistema hipotecario mucho más flexible ha permitido seguir accediendo a la compra a costa de incrementar de forma alarmante el nivel de endeudamiento de las familias: *“Se considera, en general, que una familia no debe destinar más de la tercera parte de sus ingresos a la adquisición de una vivienda mediante un préstamo, puesto que el riesgo fallido resulta elevado en el caso de superarse dicho nivel de esfuerzo. Ello implica que en los últimos años numerosos hogares han debido acceder a una vivienda en España adquiriendo un compromiso de pagos mensuales muy altos respecto de los niveles de ingresos.”*(Rodríguez, J. 2010: 60).

### **10.3. Hacia una mejoría de los estándares físicos de la vivienda**

La comprensión del contexto socio-residencial en donde se enmarca cada una de las regiones analizadas resulta una vez más imprescindible a la hora de evaluar la evolución de las características físicas de las viviendas en las distintas ocupaciones. Al igual que sucedía con las formas de acceso a la vivienda y las transformaciones de la estructura social del régimen de tenencia, las trayectorias de los sistemas de provisión así como los modelos de desarrollo urbano se presentan como mecanismos explicativos ineludibles para el conocimiento y la medición de las condiciones físicas de las viviendas en las que habitan las distintas categorías ocupacionales.

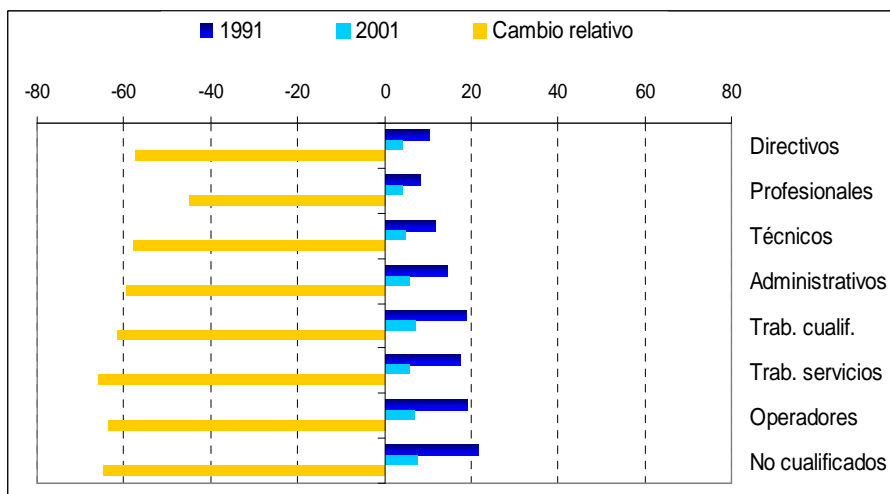
En el caso de Londres los acentuados procesos de suburbanización de baja densidad basados en la construcción de viviendas unifamiliares o edificios de poca altura convierten a indicadores como el estado del edificio o la existencia de ascensor en poco recurrentes en términos estadísticos por lo que las fuentes de información como el censo suelen prescindir de los mismos. Por este motivo, la única opción viable en el caso de esta región fue la de considerar la falta de calefacción y de baño como principales indicadores. En cambio, en Madrid, las formas de desarrollo más compactas que desencadena la construcción mayoritaria de edificios de viviendas convierten al estado del edificio en un indicador básico de las condiciones físicas de la vivienda por lo que, en su caso, éstos se suman a la medición de las viviendas sin calefacción y baño.

Fruto de la mejora progresiva de los estándares físicos interiores de la vivienda, se aprecia en ambas regiones una significativa reducción del peso de todas las ocupaciones que residían en viviendas sin calefacción y viviendas sin aseo, ducha y retrete. A esto hay que añadir el proceso de equiparación que se produce al respecto entre las distintas ocupaciones de ambas regiones ya que, como demuestran los siguientes gráficos:

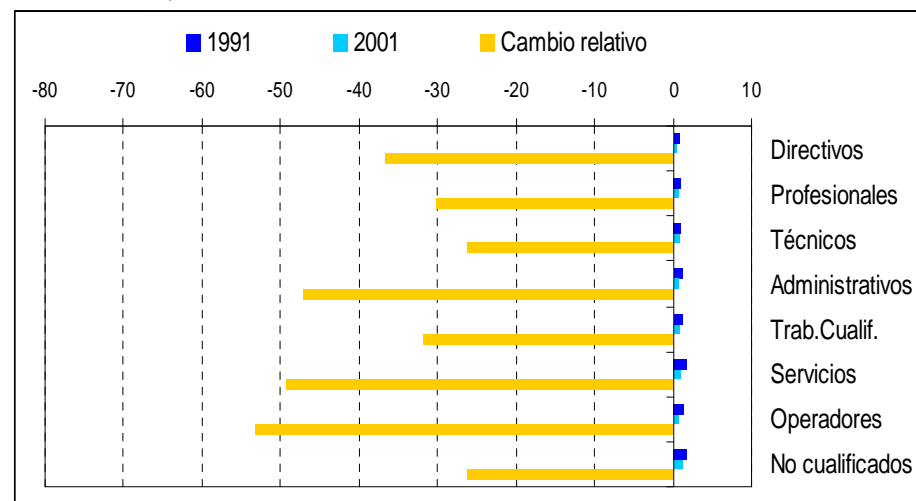
- En el caso de Londres, las ocupaciones de menor cualificación, que registraban mayor presencia en viviendas sin calefacción y sin aseo, ducha o retrete, son las que en términos relativos tienden a mejorar más su posición. La única excepción se puede atribuir a la menor reducción que muestran los trabajadores no cualificados en relación a su presencia en viviendas sin aseo, ducha o retrete.

- En el caso de Madrid, pese a que en relación a la presencia de calefacción la mejora haya sido bastante equiparable entre las distintas ocupaciones, en lo que se refiere a la disponibilidad de baño, ducha y retrete han sido sobre todo las ocupaciones de menor cualificación las que más han mejorado su posición.

**Gráfico 63. Evolución de las personas sin calefacción por ocupación. Greater London, 1991-2001**

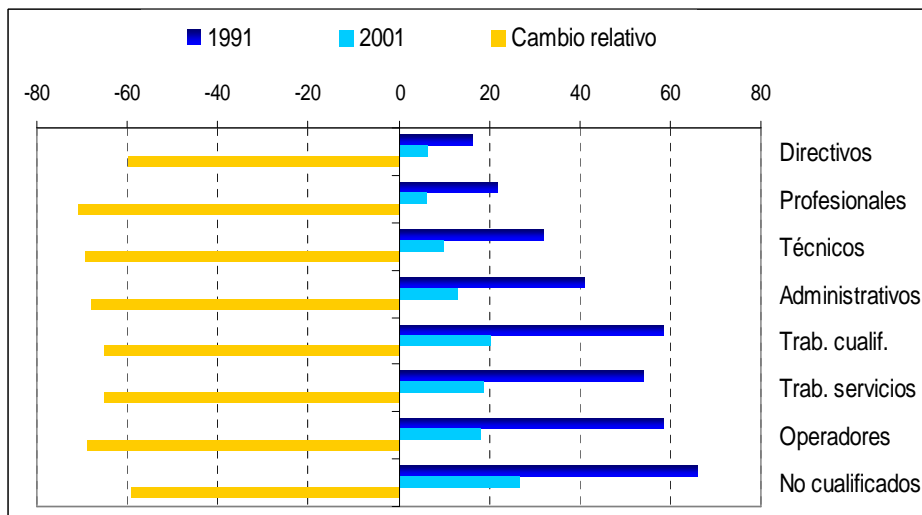


**Gráfico 64. Evolución de las personas sin aseo/ducha/retrete por ocupación. Greater London, 1991-2001**

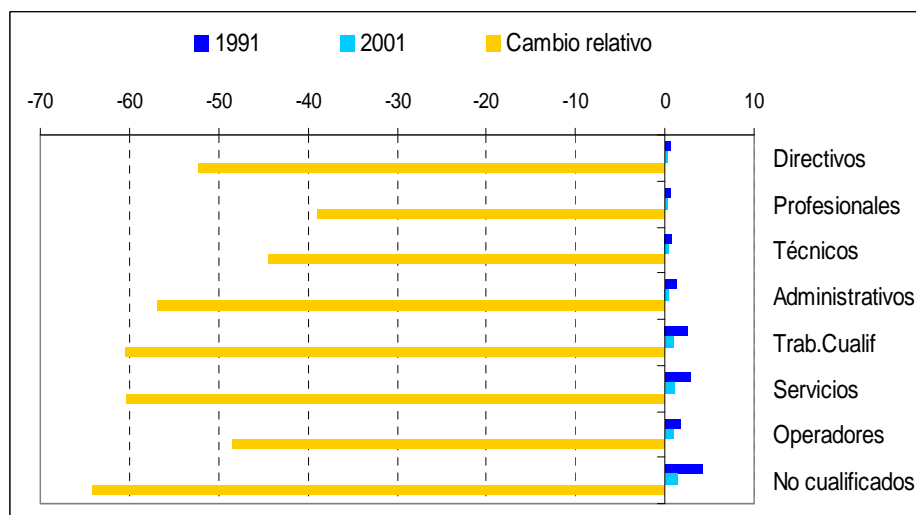


Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 65. Evolución de las personas sin calefacción por ocupación. Comunidad de Madrid, 1991-2001**



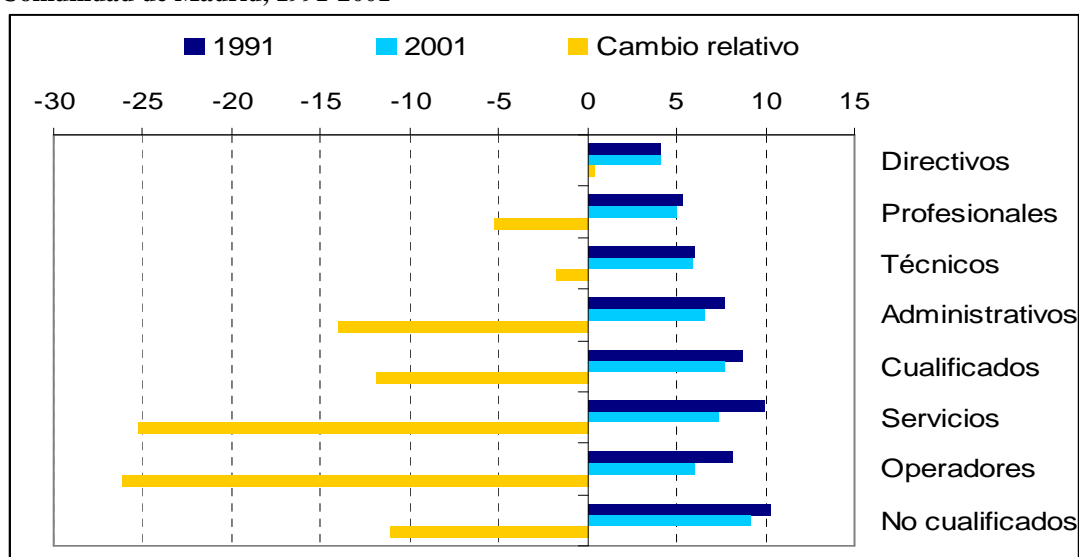
**Gráfico 66. Evolución de las personas sin aseo/ducha/retrete por ocupación. Comunidad de Madrid, 1991-2001**



Fuente: Censos 1991, 2001

Asimismo, con respecto al estado del edificio las mejoras son generalizadas en todas las ocupaciones acortándose distancias entre las mismas como consecuencia del mayor descenso relativo de las ocupaciones intermedias y de menor cualificación en los edificios en mal estado. La explicación a tales pautas pasaría por tener en cuenta el efecto desencadenado por los distintos planes y ayudas a la rehabilitación puestos en marcha pero también, de forma crucial, por comprender el fuerte impacto de los nuevos desarrollos residenciales en las condiciones de vida de la población.

**Gráfico 67. Evolución de las personas que residen en edificios en mal estado según su ocupación. Comunidad de Madrid, 1991-2001**



Fuente: Censo 1991, 2001

## 10.4. Formas de convivencia más plurales pero con significativos matices entre Londres y Madrid

Puesto que el comportamiento residencial no sólo se define y se transforma de acuerdo a los aspectos contractuales y físicos de la vivienda sino también en base a las formas de convivencia se procede en este apartado al análisis de las distintas tipologías de hogar y del tamaño mismo no sólo con el fin de comprobar los cambios acontecidos en estas variables sino también con el de evaluar su incidencia en términos de ocupación y la forma en la que se presentan en cada región.

Son numerosos los estudios que constatan cómo en los últimos años se ha asistido a un cambio profundo en las estructuras familiares que han tenido consecuencias importantes en la conformación de los tipos de hogar y en el tamaño medio del mismo (McRae, S. 1999; Alberdi, I. 1997, 1999; Flaquer, L. 2000; etc.). Los cambios demográficos, económicos y sociales son los que con más frecuencia se imponen más a la hora de explicar el ascenso concreto que experimentan las nuevas formas de habitar, más abiertas, complejas y democráticas, en detrimento del modelo tradicional que suponía la familia nuclear con hijos. De forma concreta, el cambio en el sistema de valores en favor de uno que aboga más por la búsqueda de la autonomía y realización personal (proceso de individuación), la incorporación de la mujer al mercado laboral o el descenso de las tasas de natalidad se alzan como motivaciones evidentes de los cambios en la composición de los hogares y la consecuente reducción de su tamaño medio prescindiéndose a menudo de la influencia crucial que también ejerce la propia vivienda a través de su configuración de acuerdo al sistema de provisión residencial en el que se integra. Las condiciones de acceso a la vivienda, las estructuras de los sistemas de tenencia, el grado de intervención estatal o la adecuación de las viviendas a las nuevas necesidades residenciales no son cuestiones independientes en la conformación específica del hogar puesto que no sólo condicionan la medida y la forma en la que acontecen los cambios sociales sino también su traducción al ámbito residencial a través de los modos de convivencia. Un claro ejemplo de ello es la situación y evolución que con respecto a las formas de habitar viven Londres y Madrid. Es cierto que estas regiones no suponen una excepción a los cambios en las formas de convivencia que se apuntan puesto que ambas son escenario tanto de un aumento de los hogares unipersonales y monoparentales en detrimento de los hogares conformados por parejas con hijos, como del descenso en el tamaño medio del hogar que acompaña a estas nuevas formas de habitar. Sin embargo, la convergencia que encuentran en este sentido las regiones estudiadas no diluye los contextos residenciales diferenciados que las caracterizan y que encuentran una fuerte estimulación en los sistemas de provisión en los que se encuadran.

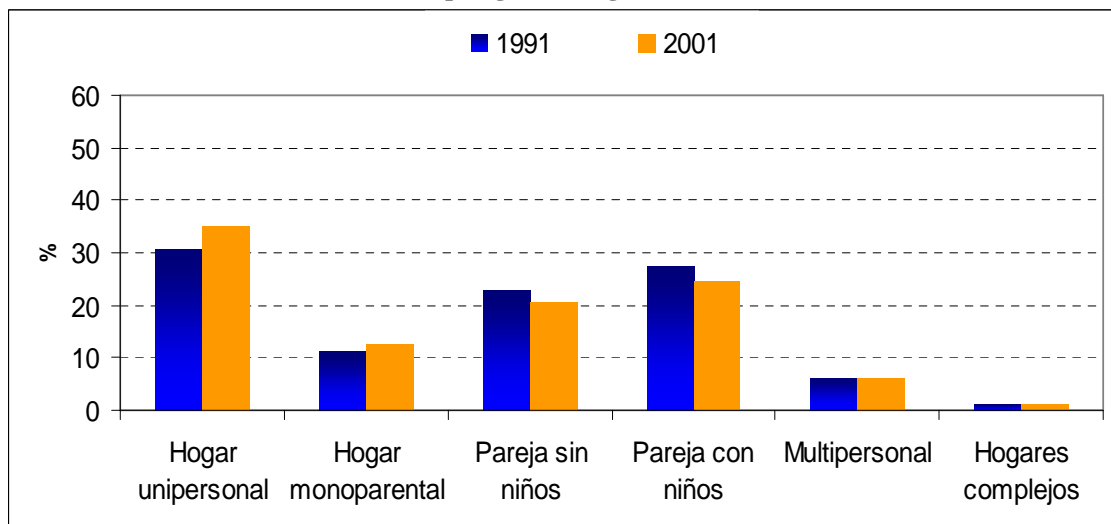
Tal y como se comprueba, la relevancia que adquieren las nuevas tipologías de hogar es mucho más significativa en Londres que en Madrid ya que mientras que en el primer caso los hogares unipersonales constituyen la principal forma de residir en el segundo caso sigue siendo la familia nuclear con hijos la tipología que adquiere de lejos

mayor peso. En este sentido, más allá de los recurrentes criterios economicistas o culturalistas que apuntan exclusivamente al desarrollo industrial o a la religión como responsables de las particularidades que con respecto a la composición de los hogares separa el norte del sur de Europa (Castles, F. 1994), la articulación diferenciada de los sistemas de bienestar y el rol de la vivienda dentro de los mismos ofrecen una explicación lógica alternativa a tales comportamientos residenciales (Allen, J. Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T. y Padovani, L. 2004) de modo que:

- En Londres, la mayor promoción de vivienda social, derivada tanto de una mayor intervención estatal como del mayor protagonismo de organizaciones sin ánimo de lucro (Housing Associations), en combinación con un sistema de tenencia más diversificado favorece en mayor medida los procesos de individuación y su manifestación a través de las nuevas formas de hogar. Esto se debe a que el acceso a la vivienda y la satisfacción de las necesidades residenciales se definen a través de la competitividad existente entre las distintas formas de promoción y tenencia.
- En Madrid, en cambio, el trascendental rol de la familia como institución social que garantiza la reproducción social de sus miembros sigue reflejándose de forma fundamental a través de la provisión de vivienda ya que, en lugar del estado, es ésta la que continúa brindando el principal soporte para el acceso a la vivienda en un mercado libre dominado por la propiedad. El retraso en la edad de emancipación en los países del sur de Europa y en particular en Madrid es reflejo de los mecanismos de solidaridad que desempeña la familia con el fin de resolver las necesidades residenciales de sus miembros ante las dificultades que impone el mercado de la vivienda. Es por tanto más complicado el concebir una forma de vida y de residir más autónoma cuando el propio acceso a la vivienda y el bienestar depende de la propia familia.

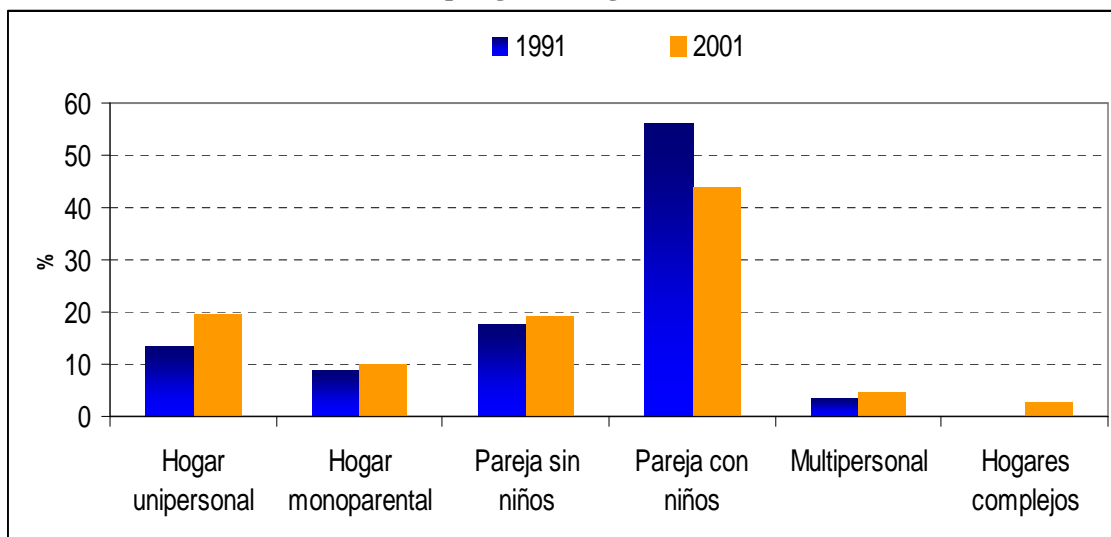
Así pues, la distinta fuerza que adquieren las nuevas formas de convivencia en ambas regiones depende también en buena medida de la articulación de los sistemas de vivienda en donde se integran y de sus respectivas ideologías puesto que se demuestra cómo en el caso de Londres el hogar se entiende más como una unidad autónoma mientras que en Madrid se concibe como parte de una red familiar mucho más extensa.

**Gráfico 68. Evolución de las distintas tipologías de hogar. Greater London, 1991-2001**



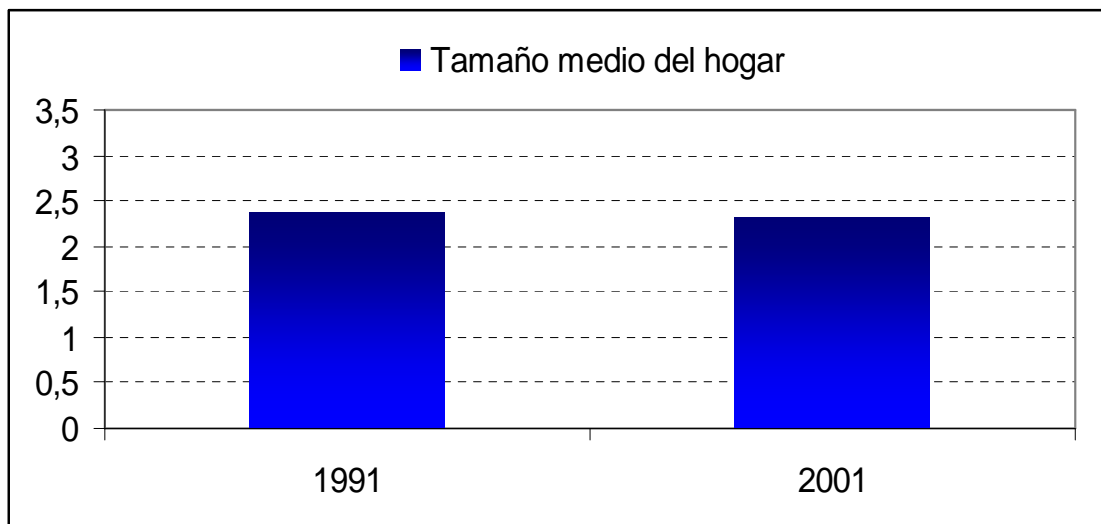
Fuente: Censo 1991, 2001

**Gráfico 69. Evolución de las distintas tipologías de hogar. Comunidad de Madrid, 1991-2001**



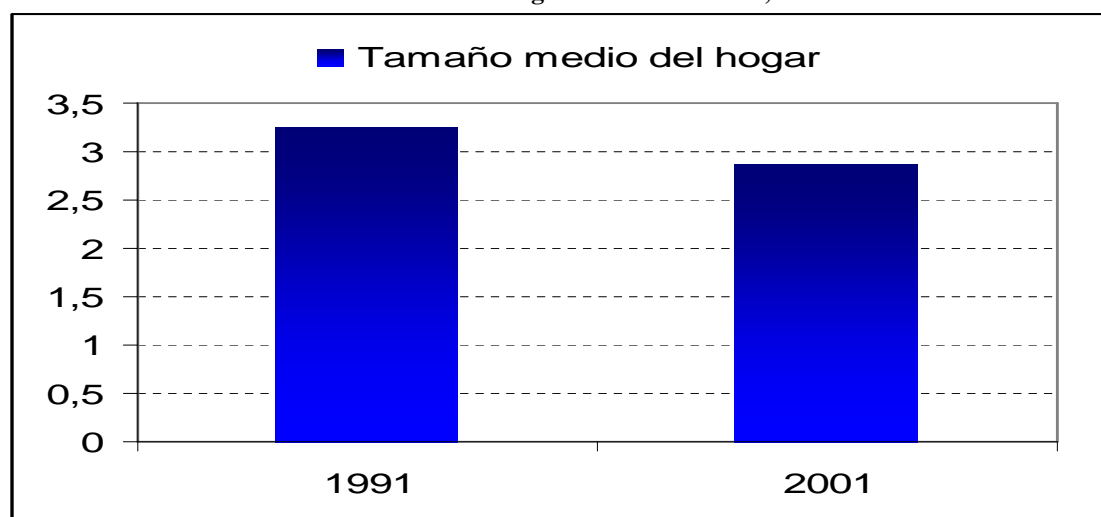
Fuente: Censo 1991, 2001

**Gráfico 70. Evolución del tamaño medio del hogar en Londres. 1991, 2001**



Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 71. Evolución del tamaño medio del hogar en Madrid. 1991, 2001**

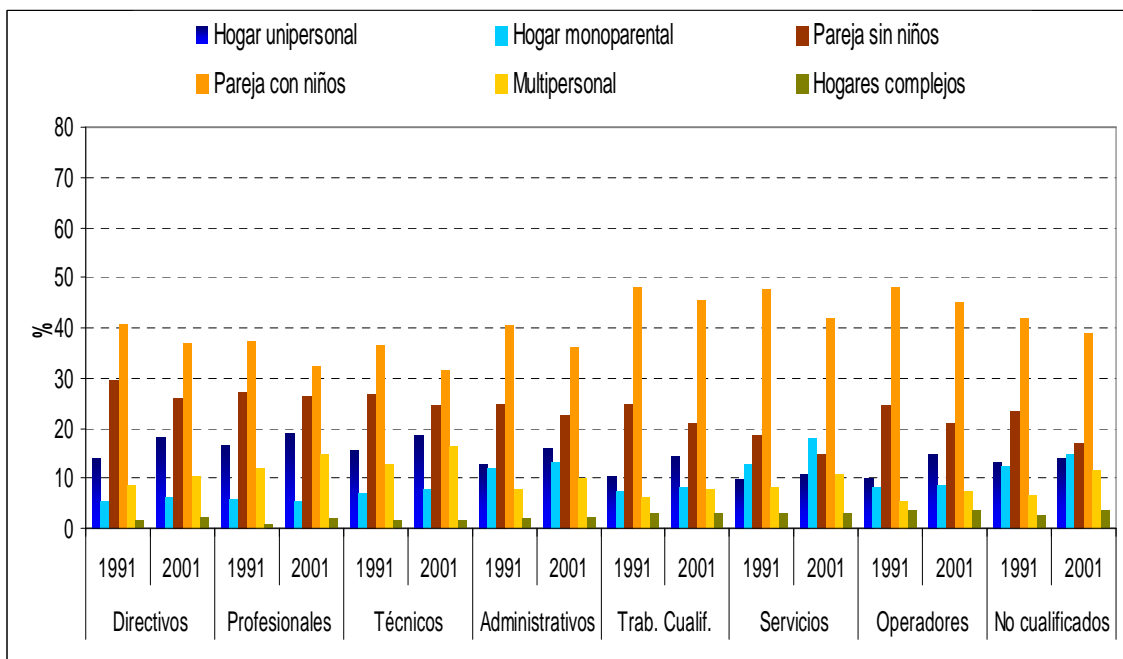


Fuente: Censos 1991, 2001

La evaluación de la influencia de las distintas tipologías de hogar sobre las categorías ocupacionales corrobora las pautas de comportamiento que acontecen en términos generales puesto que si bien todas las categorías tienden a presentar en ambas regiones un giro hacia los hogares unipersonales, monoparentales o multipersonales la relevancia que adquieren éstas nuevas formas de convivencia es notablemente mayor en Londres que en Madrid, como consecuencia del impacto de los sistemas de bienestar y vivienda diferenciados en donde se integran. Por otro lado, hay que resaltar la mayor desigualdad que, en relación a las formas de convivencia, se registra entre las distintas

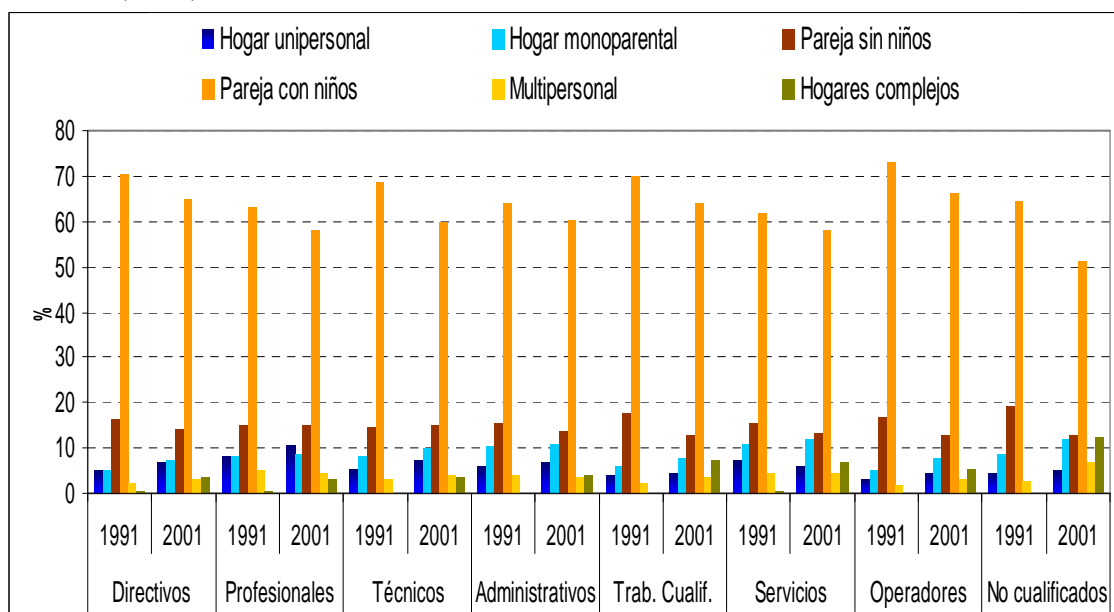
ocupaciones en Londres ya que, mientras que en Madrid la incidencia de las distintas tipologías de hogar es bastante similar en todas las ocupaciones, en Londres se produce un claro distanciamiento entre las ocupaciones de mayor cualificación y las de menor cualificación. Como se observa a continuación, estas últimas categorías tenderían a residir en mayor medida en hogares conformados por una pareja con hijos lo que hace deducir que los menores recursos de los que disponen junto con los crecientes procesos de liberalización residencial las hace depender en mayor medida de la familia nuclear tradicional.

**Gráfico 72. Evolución de las distintas tipologías de hogar por ocupación (individuos). Greater London, 1991, 2001**



Fuente: Censo 1991, 2001

**Gráfico 73. Evolución de las distintas tipologías de hogar por ocupación (individuos). Comunidad de Madrid, 1991, 2001**



Fuente: Censo 1991, 2001

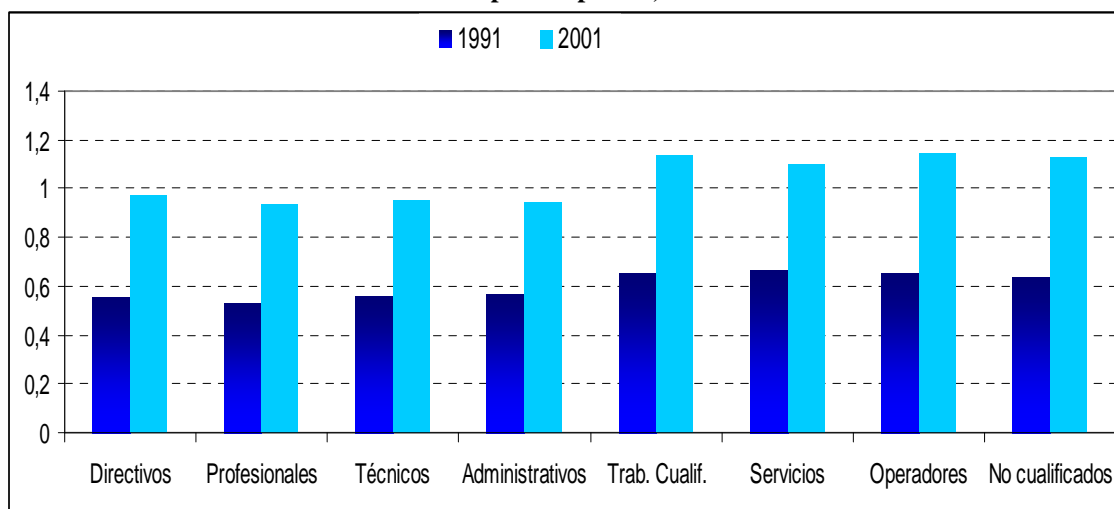
## 10.5. ¿Cuántas personas por habitación? La densidad y el hacinamiento como punto de desencuentro

La densidad en las viviendas se configura como un aspecto residencial fundamental cuando de lo que se trata es de medir el bienestar residencial y social de las personas. Unos altos índices de densidad o hacinamiento tienen como consecuencia notables repercusiones negativas en la salud y el desarrollo personal. ¿Qué posición ocupan al respecto las dos regiones estudiadas? En este sentido, la inexistencia de datos referidos a la superficie de las viviendas para el caso de Londres impide la aplicación de un indicador que ponga en relación los metros cuadrados de la vivienda con el número de personas. Sin embargo, de forma alternativa el cálculo del número de personas por habitación para ambas regiones ofrece una aproximación interesante en cuanto a los niveles de densidad de las viviendas que ocupan los individuos y los índices de hacinamiento.

De forma sintética, el cálculo de la densidad media de la vivienda, entendida como el número medio de personas por habitación, apuntaba en 1991 a situaciones bastante similares entre las regiones comparadas, siendo Madrid la que registraba unos índices algo superiores a los de Londres en términos generales y también en relación a todas las ocupaciones. Sin embargo, si se atiende a las cifras correspondientes al 2001 la

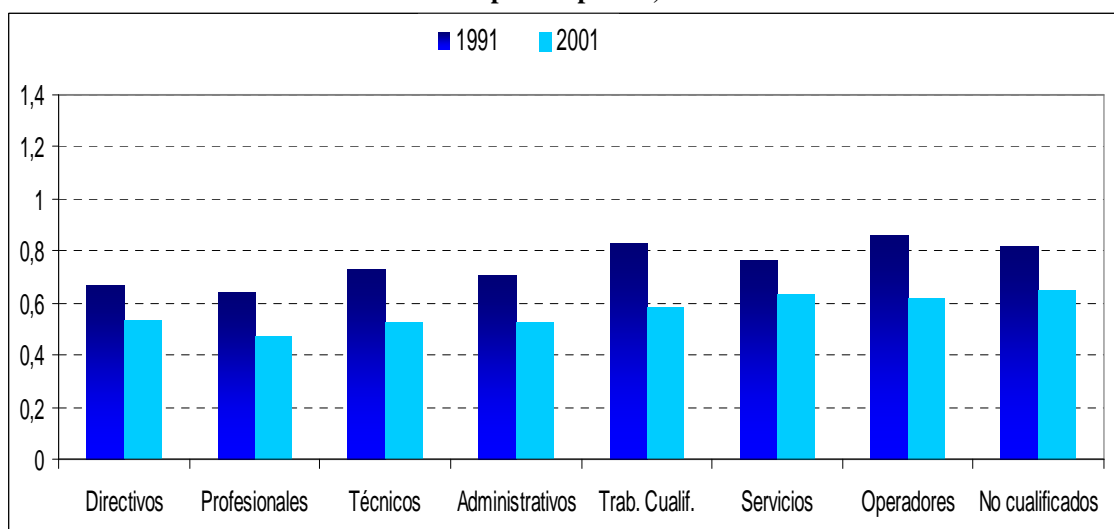
situación se invierte como resultado de un significativo crecimiento generalizado de la densidad en Londres y un descenso apuntado en Madrid que incluye a todas las ocupaciones.

**Gráfico 74. Densidad media de la vivienda por ocupación, 1991-2001. Greater London**



Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 75. Densidad media de la vivienda por ocupación, 1991-2001. Comunidad de Madrid**

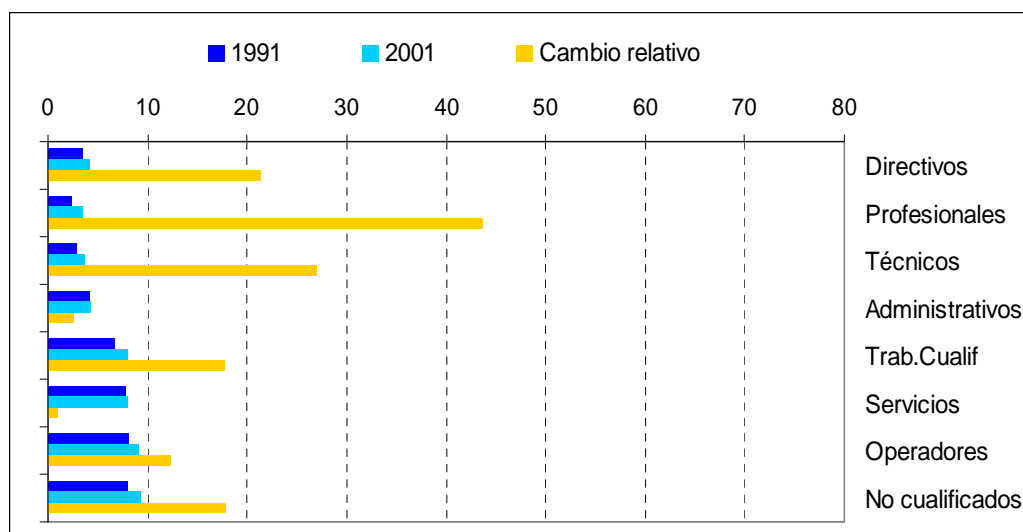


Fuente: Censos 1991, 2001

En consecuencia, ambas regiones repiten unas pautas de comportamiento residencial divergentes y justificables a través de las trayectorias residenciales diferenciadas de los sistemas de provisión en los que se integran ya que:

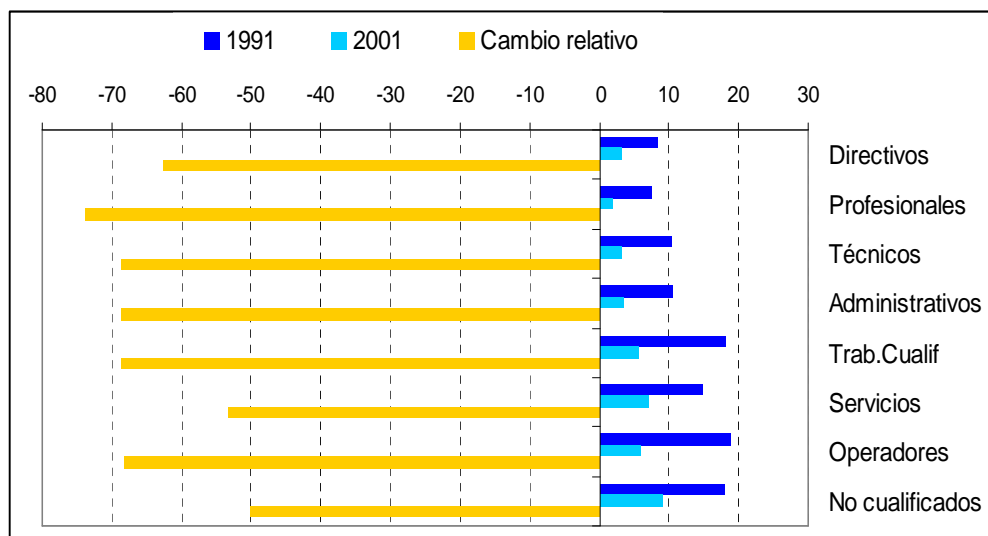
- En el caso de Londres, la confluencia entre los obstáculos que imponen los límites hacia una mayor expansión urbana y el crecimiento del número de hogares presiona inevitablemente hacia un aumento generalizado de la densidad en las viviendas que acaba afectando a todas las ocupaciones, provocando además un agravamiento en los índices de hacinamiento que dan cuenta de la gravedad de la situación. Todo apunta además a que el severo problema del hacinamiento se extiende y crece en etapas más recientes, convirtiéndose por ello en una prioridad para las políticas de vivienda que se elaboran, tanto a nivel nacional como regional y local. Así lo refleja el “London action plan” de 2010 que con el principal objetivo de mitigar las cifras de hacinamiento pone en marcha programas de financiación para la extensión de las viviendas en el espacio o la reconversión de almacenes o espacios industriales en residenciales.
- En Madrid, sin embargo, la problemática es en gran medida la contraria puesto que, lejos de enfrentarse a un déficit en el número de alojamientos, se topa más bien con la rigidez de un parque de viviendas poco adaptado a las nuevas necesidades residenciales y en donde un descenso en el tamaño de los hogares requeriría corresponderse en mayor medida con unas viviendas de menor amplitud. Por este motivo, no sorprende comprobar cómo no sólo descende la densidad media de las viviendas en todas las ocupaciones sino también los índices de hacinamiento. Lo que sí resulta más paradójico es comprobar cómo el notable encarecimiento de la vivienda no ha generado la tendencia inversa hacia un aumento en la densidad en las distintas ocupaciones por lo que cabe pensar que factores como el de la facilidad en la concesión de créditos hipotecarios o la movilidad residencial hacia zonas residenciales nuevas, con viviendas más grandes y menos costosas hayan podido influir en el descenso de la densidad y el hacinamiento.

**Gráfico 76. Evolución del índice de hacinamiento por ocupación. Greater London 1991-2001.**



Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 77. Evolución del índice de hacinamiento por ocupación. Comunidad de Madrid 1991-2001.**

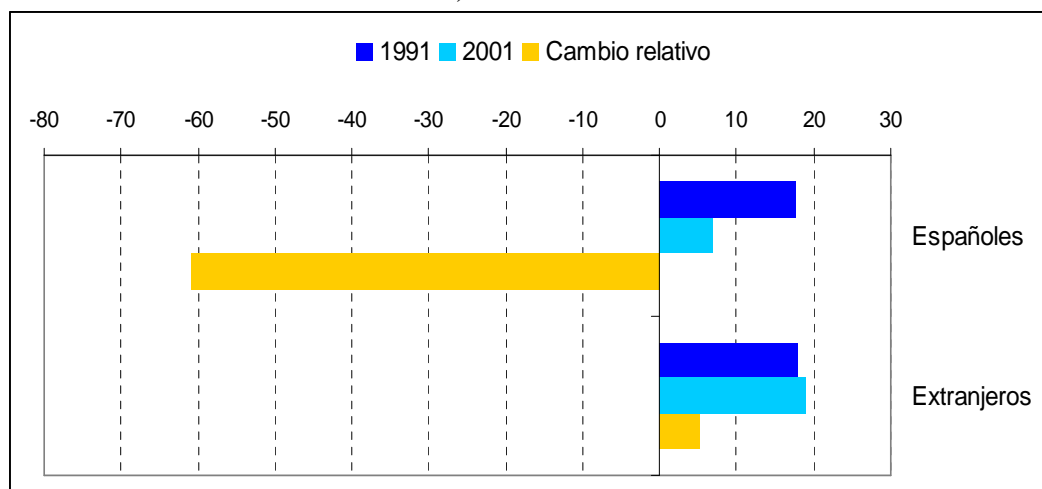


Fuente: Censos 1991, 2001

En relación a las diferencias que se producen entre las distintas ocupaciones es cierto que, como producto del sistema de vivienda lucrativo en el que se integran actualmente ambas regiones, las pautas de desigualdad residencial funcionan en una misma y clara dirección de modo que a menor nivel de cualificación mayores niveles de densidad por habitación y de hacinamiento. No obstante, dentro de este patrón compartido, también es posible detectar cómo la evolución de ambas regiones apunta a líneas divergentes ya que:

- El crecimiento de la incidencia del hacinamiento en Londres se refleja en mayor medida en las ocupaciones de mayor cualificación que en el resto, lo cuál vuelve a ser indicativo de la situación límite que vive esta región en relación a la provisión de vivienda.
- En Madrid el descenso en los niveles de hacinamiento es menor en las ocupaciones de menos cualificación, sobre todo en los trabajadores no cualificados señalando así de nuevo la influencia que tiene la inmigración y sus precarias condiciones residenciales en esta categoría.

**Gráfico 78. Evolución del índice de hacinamiento en los trabajadores no cualificados, según su nacionalidad. Comunidad de Madrid, 1991-2001.**



Fuente: Censo 1991, 2001

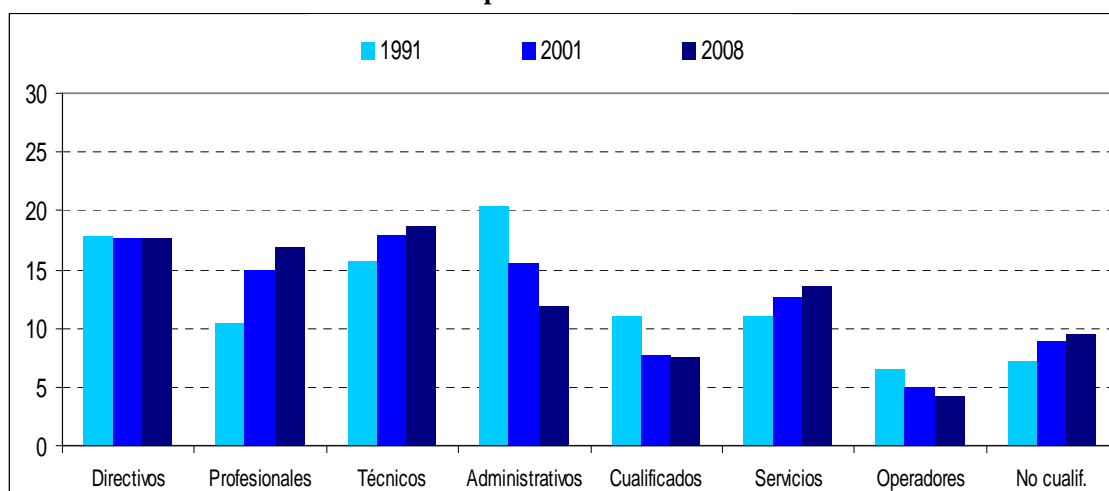
No obstante dentro de este contexto es requerida cierta cautela puesto que la gran informalidad que caracteriza al mercado de vivienda en esta región, sobre todo el referente al alquiler, podría estar repercutiendo a la baja en las cifras de densidad y hacinamiento que se registran.

## 11. La expresión espacial del comportamiento residencial

Tal como se ha venido señalando, el polémico y popular debate sobre las implicaciones residenciales que se derivan de las transformaciones económicas ha tendido a dominar buena parte de las interpretaciones sobre lo que acontece en el ámbito urbano así como los análisis comparativos involucrados en el debate sobre la convergencia y la divergencia. Los cambios en la estructura ocupacional (y salarial),

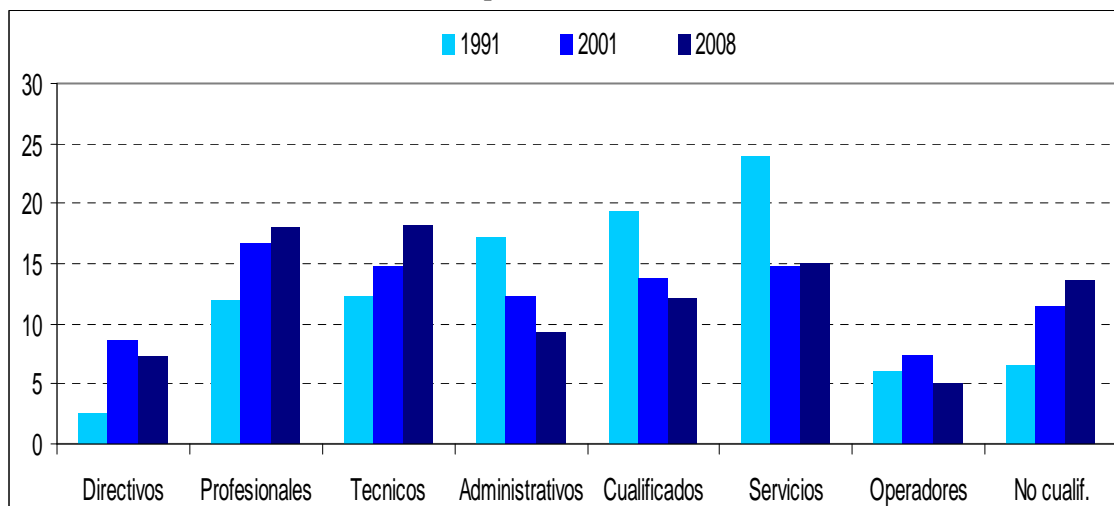
ligados a una transformación de los sistemas productivos, y su influencia en el espacio residencial a través de los procesos segregativos conforma todavía hoy la perspectiva más recurrente en base a la cuál se construye tanto la teoría universalista de la polarización social (y espacial) como su principal contra argumento en favor de la tesis de una mayor profesionalización (y mezcla social) en algunas regiones europeas. En el caso de Londres y Madrid es cierto que en el periodo de 1991 a 2008 se ha asistido a un notable crecimiento de los grupos más cualificados que se ha visto acompañado por un aumento paralelo de las ocupaciones de menor cualificación, en concreto los trabajadores de los servicios y las categorías no cualificadas. A primera vista esta tendencia se ajustaría más a la difundida por la teoría de la ciudad dual, sin embargo no debe pasar desapercibido que los grupos más cualificados en su conjunto (directivos, profesionales y técnicos) han tendido a crecer en mucha mayor medida que los trabajadores de los servicios y las categorías no cualificadas hasta el punto que han llegado a conformar en torno la mitad del grueso de la estructura ocupacional en ambas regiones: en el año 2008 los directivos, profesionales y técnicos conformaban respectivamente en Londres y en Madrid el 53,2 % y el 43,6% de las ocupaciones. De este modo todo apuntaría a que, en consonancia con Hamnett, C. (1994) y Leal, J. (2003), tanto en Londres como en Madrid se ha asistido sobre todo a un crecimiento de las clases medias-altas a largo plazo.

**Gráfico 79. Evolución de la estructura ocupacional en Greater London. 1991-2008**



Fuente: Censos 1991 y 2001 y Labour Force Survey

**Gráfico 80. Evolución de la estructura ocupacional en la Comunidad de Madrid. 1991-2008**



Fuente: Censos 1991 y 2001 y Encuesta de Población Activa

El significativo y creciente peso de las ocupaciones de mayor cualificación supone en este sentido y de forma lógica que, en términos absolutos, la mezcla social en el espacio ha experimentado un importante aumento en comparación con la que se producía en la época industrial pues supone que los operadores o trabajadores menos cualificados comparten en mayor medida con las categorías altamente cualificadas el mismo espacio residencial. Sin embargo, ésta cuestión no constituye el objeto central del análisis que se pretende efectuar pues no se resuelve la pregunta acerca de si, pese a una mayor mezcla social en el espacio (en términos absolutos), se asiste en términos porcentuales a pautas de comportamiento residencial diferenciadas entre ocupaciones. Por este motivo, es necesario enfocar el análisis en las variaciones relativas al peso de cada grupo ocupacional en el espacio ya que ello permitirá descifrar no sólo las estrategias de localización de cada ocupación, su impacto espacial (procesos segregativos) y los factores residenciales que se esconden tras ellas sino también las transformaciones recientes en las pautas de asentamiento y la influencia de las dinámicas del mercado de la vivienda y sus sistemas de provisión en las mismas. En definitiva, tras haber profundizado en los cambios residenciales que se producen en función de la ocupación a nivel global, tanto en Londres como en Madrid, se trata de ver si ello conlleva una representación espacial. Para la consecución de estos propósitos se emplean y se analizan a continuación distintos índices de segregación, tanto sintéticos como desagregados, para ser puestos posteriormente en conexión con una selección de indicadores residenciales claves que den respuesta no sólo al tipo de influencia que

provocan en la localización residencial de las ocupaciones sino también al interrogante sobre la convergencia o la divergencia entre Londres y Madrid.

## 11.1. Pautas de localización y procesos segregativos en Londres y Madrid

Si bien es cierto que una comparación territorial directa entre las regiones analizadas es científicamente inviable dada la diferenciación existente en la división administrativa y estadística en cada territorio, el análisis sobre los grupos que tienden a segregarse más y con respecto a quién en Londres y en Madrid así como las variaciones que experimenta cada uno de ellos de 1991 a 2001 ofrece la oportunidad de acercarse a las dinámicas residenciales que acontecen en cada espacio desde un punto de vista comparativo. Así pues, de acuerdo a las medidas sintéticas de igualdad que sirven para calibrar la distribución de las ocupaciones en el territorio, el conocido índice de segregación (IS) ofrece de forma agregada una primera aproximación. Éste fue elaborado por Duncan y Duncan (1955) y lo que indica es la cantidad de población del grupo social analizado que tendría que trasladarse a otras zonas con el fin de lograr una distribución homogénea en el conjunto del territorio. Su valor se interpreta en porcentaje de tal forma que cuanto más cercano sea el valor obtenido a 0 menor segregación y por ende cuanto más cercano sea al valor 100 más segregación. Al ser una medida de síntesis de todo el territorio ofrece una visión global de la segregación sin su concreción por zonas específicas:

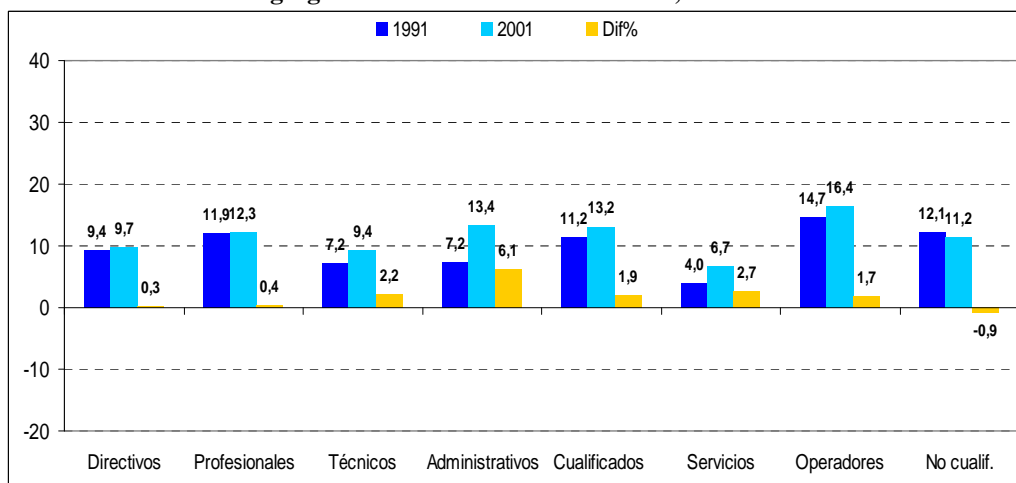
$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right| \quad 0 \leq IS \leq 1$$

donde  $x_i$  es la población del grupo minoritario en la unidad espacial  $i$ ;  $X$  es la población total del grupo minoritario en el conjunto del territorio analizado;  $t_i$  es el resto de población en la unidad espacial  $i$ ;  $T$  el resto de población en el conjunto del territorio analizado y  $n$  las unidades espaciales en las que se divide el territorio analizado.

A través de su aplicación se desvela cómo, a pesar de que las regiones analizadas no parten de un contexto muy diferenciado, éste tiende a distanciarse en el periodo de 1991 a 2001 pues, en base a los siguientes gráficos, se aprecia cómo:

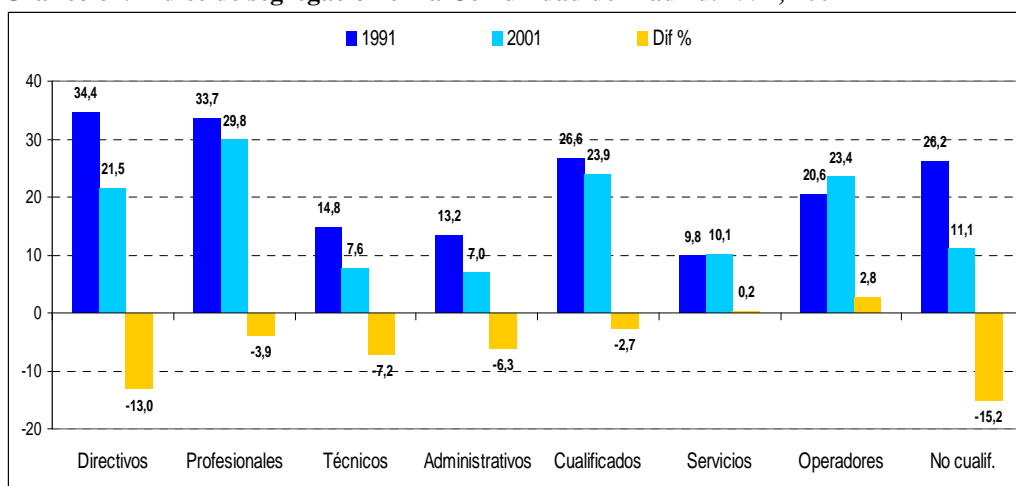
- En 1991 las categorías ocupacionales que se segregaban más con respecto del resto eran en ambas regiones las correspondientes a los grupos de mayor y menor cualificación. Dentro de esta lógica compartida cabe no obstante hacer una distinción ya que en el caso de Londres si bien los directivos y profesionales presentan niveles altos de segregación son sobre todo los operadores y trabajadores no cualificados los que más segregan con respecto al resto. En cambio en Madrid, son principalmente los directivos y profesionales los que más segregan seguidos de los trabajadores cualificados, los no cualificados y por último los operadores.
- En el periodo de 1991 a 2001 se produce en Londres un incremento generalizado en los índices de segregación (a excepción de los trabajadores no cualificados cuyo índice se reduce mínimamente) mientras que en Madrid, en consonancia con la tesis de Domínguez, M.; Leal, J. y Martínez, E. (2012), se experimenta la tendencia opuesta hacia una reducción de los mismos (con la excepción de los operadores y las ocupaciones de los servicios). ¿Qué implicaciones tienen estos cambios sobre la distribución espacial de las ocupaciones? En ambas regiones se produce un proceso de equiparación entre los niveles de segregación de las distintas ocupaciones sin embargo dicho proceso en Londres acontece a través de un incremento de la segregación que provoca que en 2001 pasen a ser las categorías intermedias (administrativos y trabajadores cualificados) junto con los operadores las más segregadas. Por el contrario, en Madrid, el motivo de una mayor equiparación en los niveles de segregación reside en el consistente descenso de los índices de segregación en algunas de las ocupaciones que se segregaban más en 1991, en concreto los directivos y trabajadores no cualificados. El resultado es que en 2001, en la región madrileña, los extremos de la escala ocupacional dejan de ser los que más segregan pasando a ser los profesionales, trabajadores cualificados y operadores los que más se segregan.

**Gráfico 81. Índice de segregación en Greater London. 1991, 2001**



Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 82. Índice de segregación en la Comunidad de Madrid. 1991, 2001**



Fuente: Censos 1991 y 2001

Una vez constatados los patrones segregativos de cada ocupación y las tendencias divergentes entre las regiones analizadas, se calcula a continuación el índice de disimilitud (ID) ya que, pese a ser otra medida de segregación sintética de igualdad, aporta una visión más completa en tanto que descifra el modo en el que acontecen los anteriores índices mostrando en concreto entre que grupos ocupacionales tiende a haber más segregación y entre cuáles se dan pautas de localización más comunes. También fue elaborado por Duncan y Duncan (1955) y su formulación es similar a la del índice de segregación con la particularidad de que en este caso se comparan dos grupos sociales específicos entre sí con el fin de ver el distanciamiento espacial entre los mismos. Del mismo modo, su valor se interpreta en porcentaje siendo 0 el nivel mínimo

de segregación y 100 el máximo e indicando la proporción de población que debería relocalizarse en el territorio con el fin de lograr una distribución homogénea.

$$ID = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{y_i}{Y} \right|$$

*, donde  $x_i$  es la población del grupo X en la unidad espacial  $i$ ; X la población del grupo X en el conjunto del territorio analizado;  $y_i$  la población del grupo Y en la unidad espacial; Y la población del grupo Y en el conjunto del territorio analizado; y n el número de unidades espaciales en las que se divide el territorio estudiado.*

La representación de los resultados de este índice mediante tablas de contingencia revela de nuevo que, de partida (en 1991), las pautas de distribución espacial entre ambas regiones son parecidas pues, si se observan por separado los índices de disimilitud en los años 1991 y 2001, se constata cómo en ambas regiones el nivel de cualificación de las ocupaciones parece ser bastante decisivo en la explicación de los distanciamientos que se producen entre las distintas categorías pues éstos tienden a incrementarse cuanto más extremos son los niveles de cualificación que se comparan, por ejemplo, cuando se pone en relación a los directivos con los operadores o con los trabajadores no cualificados. Más concretamente, dentro de esta lógica se detecta cómo:

- Los grupos más cualificados (directivos, profesionales y técnicos) tienden a presentar niveles de segregación sustancialmente menores entre sí que cuando se correlaciona a cada una de éstas ocupaciones con las demás categorías siendo mayor el nivel de segregación cuanto menor cualificación comporta la categoría que se pone en relación. Al mismo tiempo, cabe hacer una excepción pues los índices de segregación entre las categorías más cualificadas y los trabajadores de los servicios son sustancialmente menores que los que se registran cuando se ponen en relación al resto de grupos de menor cualificación.
- Del mismo modo, los índices de segregación entre el resto de categorías tienden a ser menores que cuando se pone en relación a estas ocupaciones de menor cualificación con los grupos de mayor cualificación.

**Tabla 12. Índice de disimilitud en Greater London 1991, 2001**

1991	Prof	Tec	Admin	Cualif	Servicios	Operadores	No cualif
Direc	7,8	6,7	11,0	16,3	9,7	20,9	17,7
Prof		6,1	15,7	20,3	11,4	23,4	17,9
Tec			11,7	15,8	6,6	18,8	13,9
Admin				6,9	7,6	11,5	13,5
Trab. Cualif					10,7	6,9	15,4
Servicios						14,0	9,5
Operadores							14,5
2001	Prof	Tec	Admin	Cualif	Servicios	Operadores	No cualif
Direc	7,8	6,8	13,4	18,2	13,3	22,5	17,5
Prof		5,1	17,4	22,5	16,1	25,2	18,4
Tec			14,5	19,5	13,3	22,8	15,2
Admin				6,3	4,2	11,8	10,6
Trab. Cualif					7,6	7,2	11,2
Servicios						11,2	7,0
Operadores							10,1

**Tabla 13. Índice de disimilitud en la Comunidad de Madrid 1991, 2001**

1991	Prof	Tec	Admin	Cualif	Servicios	Operadores	No cualif
Direc	11,4	23,4	30,8	51,0	38,7	50,0	52,8
Prof		18,0	24,7	48,2	33,2	46,7	50,5
Tec			7,7	33,4	18,3	30,7	36,1
Admin				30,8	14,5	27,0	33,6
Trab. Cualif					17,1	5,6	5,7
Servicios						14,0	19,7
Operadores							8,0
2001	Prof	Tec	Admin	Cualif	Servicios	Operadores	No cualif
Direc	11,7	15,8	21,8	37,0	26,4	38,7	27,6
Prof		19,8	25,6	43,0	31,1	44,5	31,4
Tec			6,3	25,2	12,5	26,4	13,7
Admin				20,7	7,6	21,7	8,8
Trab. Cualif					14,2	4,6	15,5
Servicios						16,1	4,8
Operadores							17,0

Sin embargo, cuando se analiza el cambio entre 1991 y 2001, la discordancia que se manifestaba ya entre ambas regiones a través de las tendencias en el índice de segregación vuelve a constatarse a través del índice de disimilitud puesto que:

- **En Londres los directivos, profesionales y técnicos tienden a segregarse cada vez menos entre sí y más con respecto del resto de ocupaciones.** En base a esta pauta, resulta sobre todo llamativo el incremento de la segregación entre estos grupos más cualificados (directivos, profesionales y técnicos) y las categorías intermedias (administrativos, trabajadores cualificados) ya que explicaría en buena medida el hecho de que éstas últimas se hayan convertido en

las categorías más segregadas junto con los operadores. También se incrementa muy notablemente el distanciamiento entre los tres grupos más cualificados y los trabajadores de los servicios por lo que la mayor cercanía que había entre estos grupos parece romperse con el paso del tiempo. Por el contrario, tiende a producirse un descenso de los índices de segregación entre las categorías intermedias (administrativos, trabajadores cualificados) y bajas (ocupaciones de los servicios y no cualificados) lo cuál apunta a que tienden a localizarse cada vez más en los mismos espacios. La particularidad a este comportamiento la protagonizan los operadores ya que en su caso el crecimiento de la proximidad espacial con respecto a otras categorías se remite sólo a las ocupaciones de los servicios y los trabajadores no cualificados.

- **En Madrid por el contrario el descenso generalizado de los índices de segregación que mostraban cada una de las ocupaciones se justifica mediante el índice de disimilitud con una reducción generalizada de las distancias territoriales que separan entre sí a las distintas ocupaciones lo cuál indica que la mezcla social en el espacio tiende a aumentar.** Llama sobre todo la atención el acercamiento que se produce entre los extremos de la estructura ocupacional concretamente entre los directivos, profesionales y técnicos por un lado y los trabajadores no cualificados por otro ya que ello explica que la mayor mezcla social en el espacio entre estos grupos está detrás de gran parte del descenso que registraban los mismos en el índice de segregación en el periodo 1991-2001. Al mismo tiempo, la tendencia excepcional que protagonizaban los operadores al aumentar su índice de segregación entre 1991 y 2001 se justificaría a través del aumento significativos de las distancias espaciales entre esta categoría y los trabajadores no cualificados

**Tabla 14. Variaciones porcentuales en el índice de disimilitud en Greater London. 1991, 2001**

1991-2001	Prof	Tec	Admin	Trab. Cualif	Trab. Servicios	Operadores	Trab. No cualif.
Direc	0,23%	1%	21%	11%	37%	8%	-1%
Prof		-16%	11%	11%	41%	7%	3%
Tec			23%	23%	101%	21%	10%
Admin				-8%	-46%	3%	-22%
Trab. Cualif					-29%	5%	-27%
Trab. Servicios						-20%	-26%
Operadores							-30%

Fuente: Censos 1991, 2001

**Tabla 15. Variaciones porcentuales en el índice de disimilitud en la Comunidad de Madrid. 1991-2001**

1991-2001	Prof	Tec	Admin	Trab. Cualif	Trab. Servicios	Operadores	Trab. No cualif.
Direc	3%	-32%	-29%	-27%	-32%	-22%	-48%
Prof		10%	4%	-11%	-6%	-5%	-38%
Tec			-19%	-25%	-32%	-14%	-62%
Admin				-33%	-48%	-20%	-74%
Trab. Cualif					-17%	-18%	175%
Trab. Servicios						14%	-76%
Operadores							111%

Fuente: Censos 1991, 2001

Por tanto, mientras que en Londres se asiste a un incremento generalizado de la segregación que separa a las categorías de mayor cualificación con respecto del resto, en Madrid, en contraste, se produce en gran medida un proceso contrario puesto que no sólo descienden los niveles de segregación sino que además ello se justifica a través de una mayor mezcla social en el espacio.

No obstante, más allá de la obtención de unos valores resumidos sobre lo que acontece a nivel global queda por comprobar cómo se representan estas dinámicas residenciales en el espacio de forma desagregada para lo cuál se analiza a continuación la distribución territorial específica de las categorías ocupacionales con el fin de constatar en que zonas existe sobre-representación e infra-representación de cada categoría ocupacional así como los cambios en las tendencias. Para este objetivo, se aplica el cociente de localización (LQ), una medida concentración que relaciona la proporción de población de un grupo social en un espacio determinado con respecto al total que obtiene dicho grupo para el conjunto del territorio analizado. Habrá sobre-

representación de un grupo social determinado en un espacio concreto si su proporción es mayor a la que consigue de media en el conjunto del territorio analizado y por el contrario habrá infra-representación si su proporción es menor a la de la media del conjunto del espacio analizado:

$$QL = \frac{(X_i/T_i)}{(X/T)}$$

, donde  $X_i$  es la población del grupo  $X$  en la unidad espacial  $i$ ;  $X$  la población total del grupo  $X$  en el conjunto del territorio analizado.  $T_i$  la población total en la unidad espacial  $i$ ; y  $T$  la población total en el conjunto del territorio analizado.

En este sentido, los intervalos de los mapas resultantes se han calculado en base a la dispersión territorial existente en relación a la media que registra cada ocupación en el conjunto del territorio analizado (Greater London y Comunidad de Madrid). Concretamente, se han utilizado los valores del 50% y del 25% de la dispersión con respecto a la media, a excepción de cuando se analiza el cambio en la distribución territorial entre 1991 y 2001 que se emplean los valores del 30% y el 15% de la dispersión con respecto a la media por ser más representativos. Tal y como se puede observar, la aplicación y representación de este indicador a través de los siguientes mapas de 1991 conduciría a priori con excesiva facilidad a la afirmación de que Londres y Madrid compartían un escenario similar en relación a la distribución de las ocupaciones en el territorio, ante lo cual no deben ignorarse por otra parte los procesos espaciales subyacentes a cada contexto ya que éstos apuntan a dinámicas económicas y residenciales diferenciadas que serán al mismo tiempo claves a la hora de comprender con posterioridad las transformaciones acontecidas entre 1991 y 2001:

- Como se puede observar, el espacio social de Londres se caracterizaba ya en 1991 por una concentración de los grupos de mayor cualificación en Inner London y partes del oeste de Outer London y una periferización paralela del resto de categorías a excepción de los trabajadores de los servicios y no cualificados cuya presencia era también notable en ciertos boroughs de Inner London. En este sentido, las amplias y valiosas aportaciones científicas al estudio de los procesos segregativos en Londres han constatado a lo largo del tiempo como esta distribución de las ocupaciones en el espacio responde a un

proceso de gentrificación puesto que, de forma precedente, el centro de Londres había estado notablemente habitado por una clase obrera, coincidiendo tanto con la fuerte actividad industrial en torno a los Docklands como con la localización de la vivienda pública, mientras que los grupos más acomodados se trasladaban en buena medida a zonas más periféricas desencadenando un marcado proceso de suburbanización, también conocido como el “White flight”. Así lo advertían Willmott, P. y Young, M. (1973) cuando entre 1951 y 1966 señalaban cómo la geografía de las clases sociales en Londres adquiriría cada vez más la forma de una cruz que designaba las áreas de segregación de las clases obreras cuyo principal epicentro de concentración se hallaba en zonas del centro-este (Bermondsey, Poplar, Southwark, etc que se correspondían con la marcada actividad industrial que acontecía en ellas.

- Del mismo modo en 1991, en Madrid, se aprecia una sobre-representación significativa de los grupos de mayor cualificación en el centro y el oeste de la región y a una periferización del resto de ocupaciones a excepción de los administrativos y trabajadores de los servicios cuya distribución territorial resultaba ser más homogénea. Sin embargo, a diferencia de Londres, en Madrid la localización de los grupos más cualificados hasta esa fecha (1991) no ha sido atribuida a un proceso de gentrificación ya que, tal y como señalan muchos autores, las clases acomodadas nunca llegaron a abandonar el centro en claro beneficio de una suburbanización que aconteciera en las mismas proporciones que en otras grandes ciudades como Londres. En este sentido el desarrollo de los ensanches supuso la creación áreas residenciales centrales de gran calidad destinadas a las clases más acomodadas que frenarían su huía hacia la periferia. Además el menor y más tardío desarrollo industrial que se generó en Madrid no se localizó en el centro de la Capital sino más bien en el sur metropolitano de la región, en donde la disposición de suelo a bajo coste fue aprovechada para dar alojamiento a la clase obrera procedente del campo: *“Las expectativas del alza en el precio de la vivienda, generadas por una demanda en creciente aumento, y la modificación de los parámetros de la estructura productiva inmobiliaria favorecieron la elección de las áreas suburbanas como lugar ideal donde asentar los lugares de residencia de las personas recién llegadas a la ciudad. En general se trataba de operaciones urbanísticas destinadas a alojar a la clase*

*obrera, al menor coste posible, con viviendas de calidad de construcción ínfima y deficientes equipamientos y servicios, aprovechando la existencia de suelo barato y abundante de unos planes urbanísticos excesivamente generosos con las exigencias de los promotores inmobiliarios.” (Santos Preciado, J. 2000:671)*

Se pone por tanto de manifiesto cómo la sobre-representación de los grupos de mayor cualificación en el centro en detrimento de los menos cualificados, en 1991, responde en cada región a unos factores de fondo que refuerzan la noción de unos modos de desarrollo económico, urbano, y residencial distintos entre el norte y el sur de Europa (Allen, J. et al 2004, Allen, J. 2006; Malheiros, J. 2002; Arbaci, S. 2006): *“it has been convincingly argued that metropolitan cities throughout Mediterranean Europe developed during their early period of industrialisation according to an inverse-Burgess spatial pattern; the bourgeoisie over-represented in the centre and the working class in the periphery (Leontidou, 1990). Malheiros (2002, 2004) seems to follow the same rationale by suggesting that lower levels of segregation in south European cities can be explained by the historical forms of informal working class suburbanisation and the contemporary processes of sprawling and fragmentation.”* Arapoglou, V. (2006)

**Cuando además se analiza el cambio acontecido de 1991 a 2001 las aparentes similitudes compartidas por Londres y Madrid, en cuanto a la distribución de las ocupaciones en 1991, se difuminan distanciándose así los comportamientos residenciales entre ambas regiones puesto que mientras Londres refuerza los patrones de distribución espacial que ya presentaba, Madrid vive una transformación de los mismos sin precedentes y en la que se ven envueltas casi todas las ocupaciones:**

- En Londres, el claro aumento de la segregación que se producía entre las categorías más cualificadas y el resto se manifiesta de nuevo, tal como reflejan los siguientes mapas, a través del marcado proceso de gentrificación que tiene lugar y según el cuál desde 1991 hasta 2001 se asiste a un significativo incremento del peso relativo de los directivos, profesionales y técnicos en Inner London en detrimento del resto de categorías ocupacionales que tienden a estar cada vez más representadas en determinados boroughs de Outer London (incluyendo los trabajadores de los servicios y a los no cualificados, cuya presencia en el centro de Londres en 1991 era significativa). Estas variaciones

específicas en la distribución espacial de los grupos ocupacionales responden y explican así el modo en el que acontecen los cambios que experimentaba el índice de disimilitud, en donde se apreciaba un creciente distanciamiento entre los grupos más cualificados y el resto de categorías, las cuales a su vez tendían a compartir cada vez más los mismos espacios.

El creciente proceso de gentrificación en Inner London se ve además caracterizado por lo que ha sido denominado como “supergentrificación” (Lees, L. 2008: 148) puesto que en determinados boroughs como Westminster, Kensington and Chelsea o la City la segregación desde arriba se encuentra ya en fases muy avanzadas en tanto que el peso del conjunto de los grupos más cualificados (directivos, profesionales y técnicos) es ya de en torno a un 70% en 2001, siendo especialmente los directivos los que contribuyen más al mismo entre 1991-2001, tal como desvelan los mapas siguientes. Pero el creciente proceso de aburguesamiento del centro va más allá afectando incluso a las áreas centrales del éste tradicionalmente obreras de modo que, tal y como se aprecia en los mapas, boroughs como Hackney y Tower Hamlets no sólo dejan de estar segregados desde abajo sino que muestran ya una sobre-representación de los grupos más cualificados, concretamente de las categorías de profesionales y técnicos. Mientras tanto, las áreas correspondientes a Outer London son escenario del proceso de periferización residencial que vive el resto de categorías ocupacionales las cuales se localizan cada vez más en zonas del este como Havering, Barking and Dagenham y Bexley; zonas del sur como Croydon y Sutton; áreas del oeste como Hillingdon, Hounslow y Harrow o del norte como Enfield. Si se observan los mapas correspondientes a los cambios relativos del peso de las categorías ocupacionales de 1991 a 2001 se aprecia al mismo tiempo que, de forma paradójica, el descenso generalizado del peso de los trabajadores cualificados y operadores es más reducido en ciertos boroughs acomodados de Inner London como Kensington and Chelsea o Westminster, una cuestión que se justifica por el hecho de que su presencia en los mismos era ya de partida en 1991 muy residual<sup>35</sup> y muy probablemente asociada a la persistencia de un sector marginal de alquiler público en esas zonas.

---

<sup>35</sup> En 1991 el peso de los trabajadores cualificados en los boroughs de Kensington and Chelsea y Westminster era respectivamente de tan sólo un 3,7 % y un 4, 8% frente al 11% que representan

El acentuado proceso de gentrificación que dibujan estas pautas de localización residencial de las ocupaciones evidencia a su vez cómo, con independencia de que en el espacio opere un proceso de reemplazamiento de ciertas categorías ocupacionales con motivo de la profesionalización que vive la estructura ocupacional, el crecimiento en términos relativos de la sobre representación de los directivos, profesionales y técnicos en el centro se produce en consonancia con la tendencia hacia la periferización o infra-representación en el centro del resto de ocupaciones, reforzándose por tanto la tesis de un desplazamiento de las mismas hacia otras zonas (Atkinson, R. 1997, 2000):

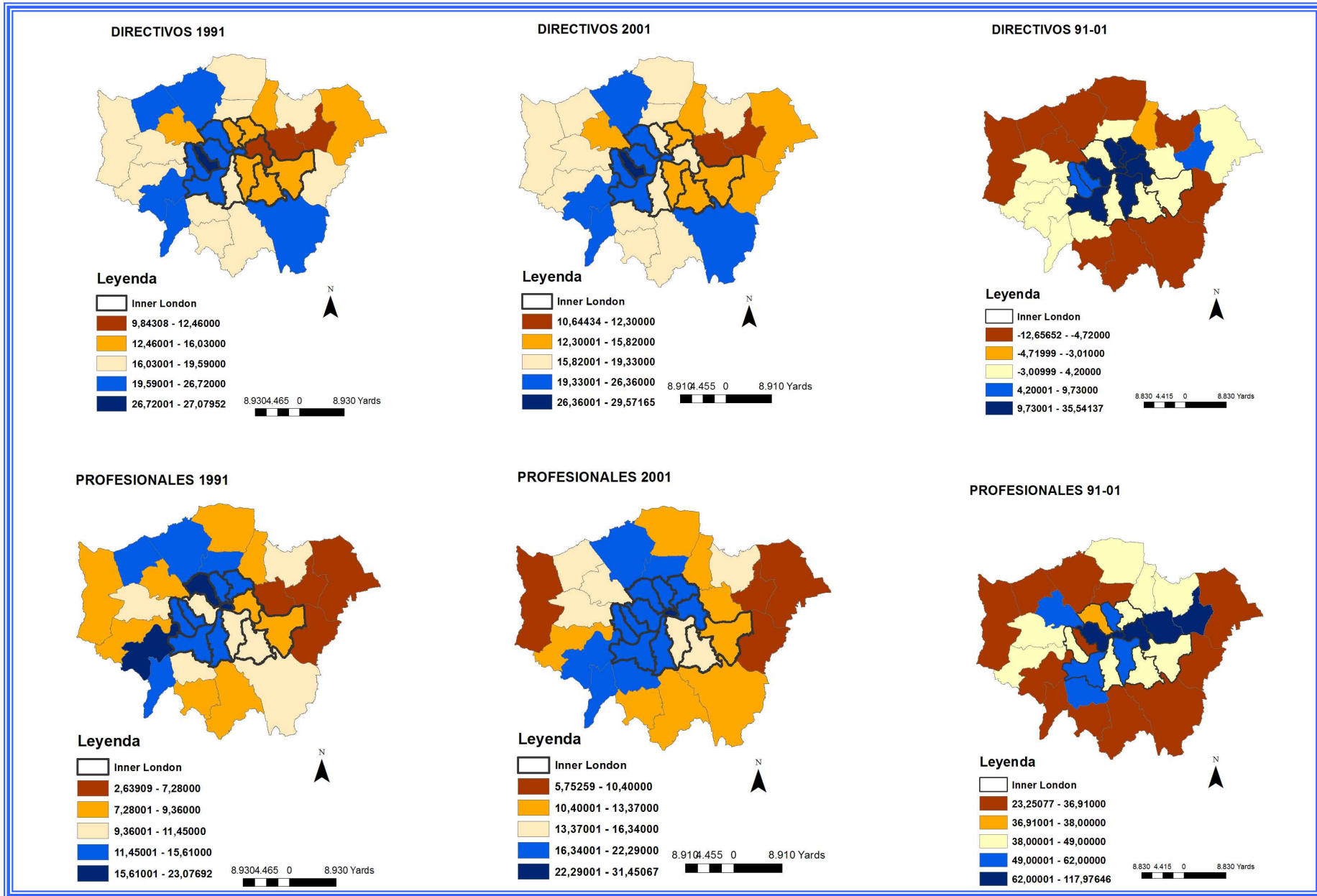
*“The re-emergence of central London as a middle class city as it was in the late nineteenth century does not represent the kind of diversity or affordability that will ensure the sustainability either of that area or the surrounding neighbourhoods, which act as buffers for those excluded from central city property markets. While gentrification may often be based on the replacement of indigenous communities during ‘natural’ turnover, such changes are further reaching and may also be based on displacement”* Atkinson, R. (2000: 325)

Lo que parece no dilucidarse todavía, pero será una cuestión clave más adelante, son los motivos que conllevan a dicho desplazamiento y en concreto, en conexión con esta investigación, el tipo de influencia que genera el funcionamiento del mercado y el sistema de vivienda en tanto que, más allá de la propia gentrificación como causante directo, éstos patrones estructurales intervienen pudiendo generar mecanismos de constricción en el acceso a la misma que justificaran el crecimiento de la desigualdad residencial en el espacio o por el contrario contribuir a un escenario más igualitario.

---

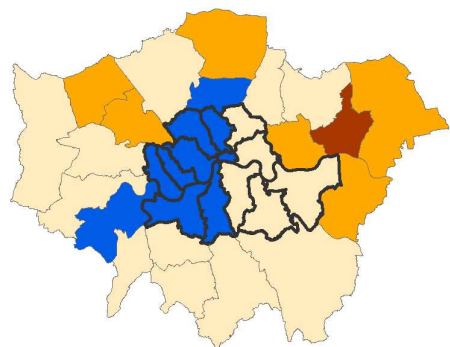
en el conjunto de Greater London. Del mismo modo los operadores representaban apenas un 1,7% y un 2,9% en esos mismos boroughs en contraste 6,4% que conseguían de media en Greater London.

Mapa 3. Pautas de distribución territorial de las distintas ocupaciones en Greater London. 1991, 2001 e incremento relativo porcentual.

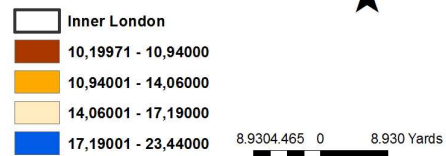


Fuente: Censos 1991, 2001

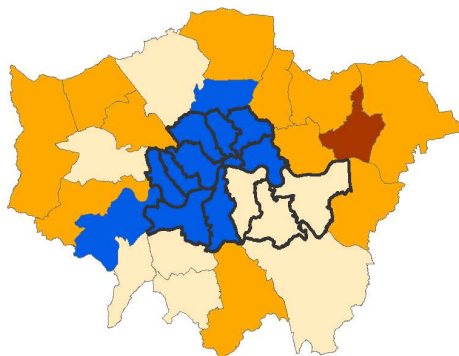
TÉCNICOS 1991



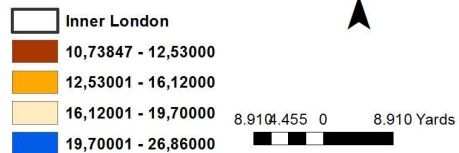
Leyenda



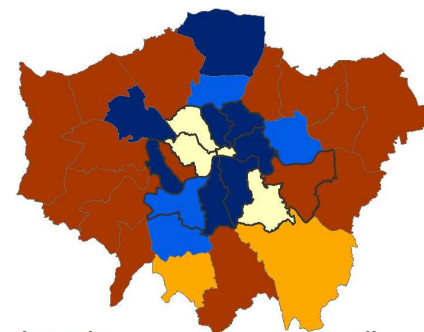
TÉCNICOS 2001



Leyenda



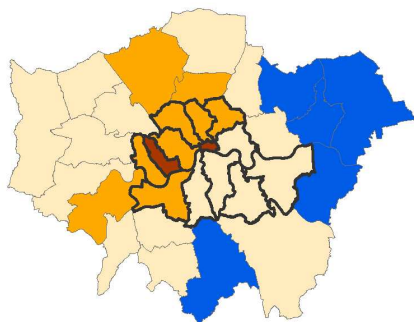
TÉCNICOS 91-01



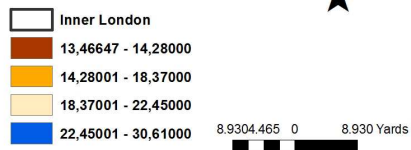
Leyenda



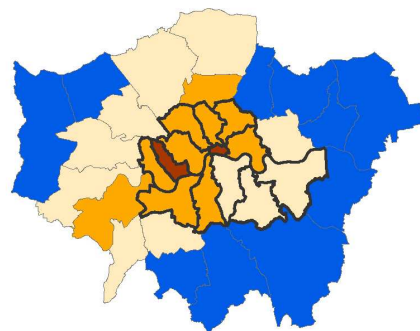
ADMINISTRATIVOS 1991



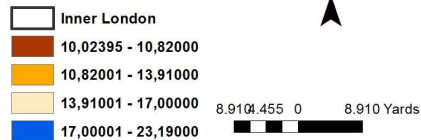
Leyenda



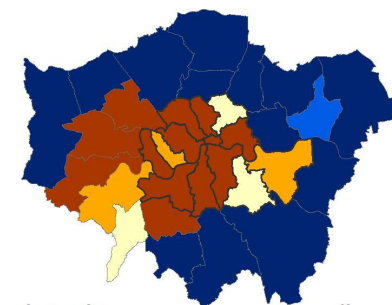
ADMINISTRATIVOS 2001



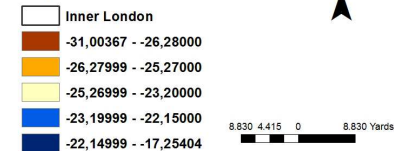
Leyenda



ADMINISTRATIVOS 91-01

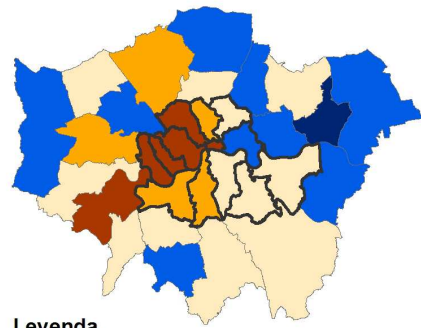


Leyenda

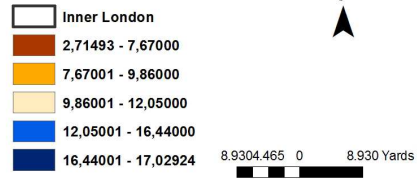


Fuente: Censos 1991, 2001

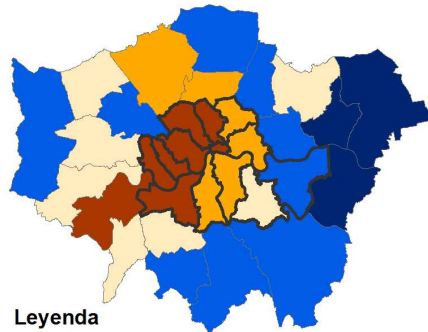
CUALIFICADOS 1991



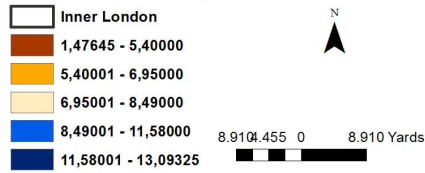
Leyenda



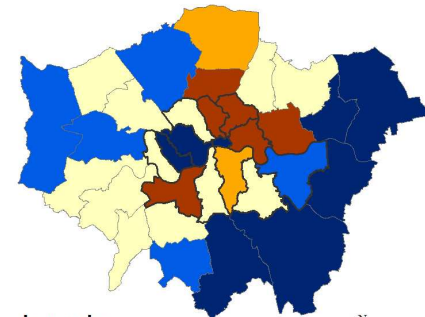
CUALIFICADOS 2001



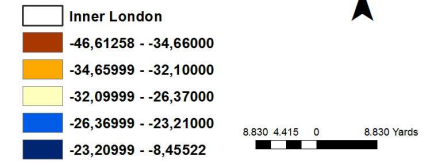
Leyenda



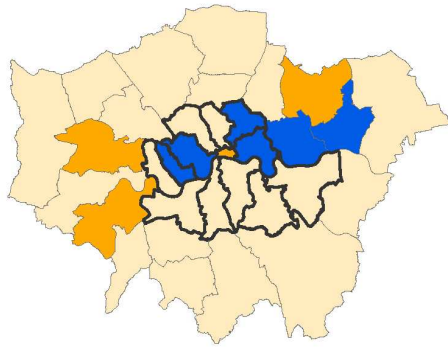
TRAB. CUALIF. 91-01



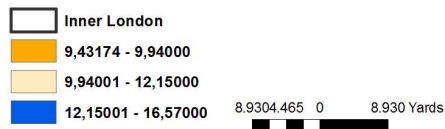
Leyenda



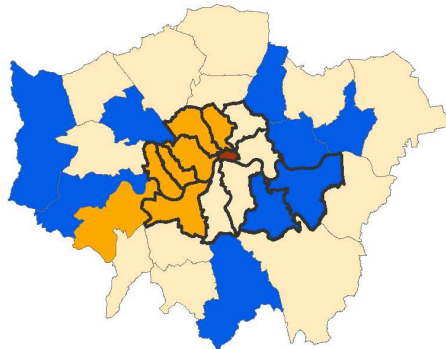
SERVICIOS 1991



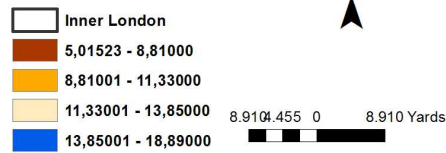
Leyenda



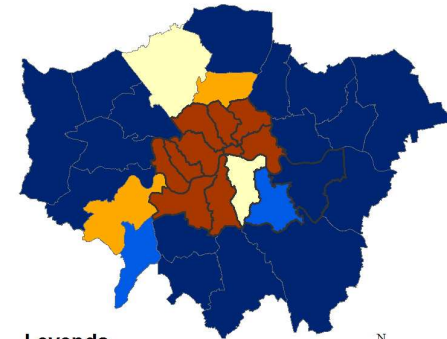
SERVICIOS 2001



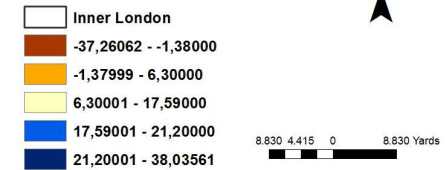
Leyenda



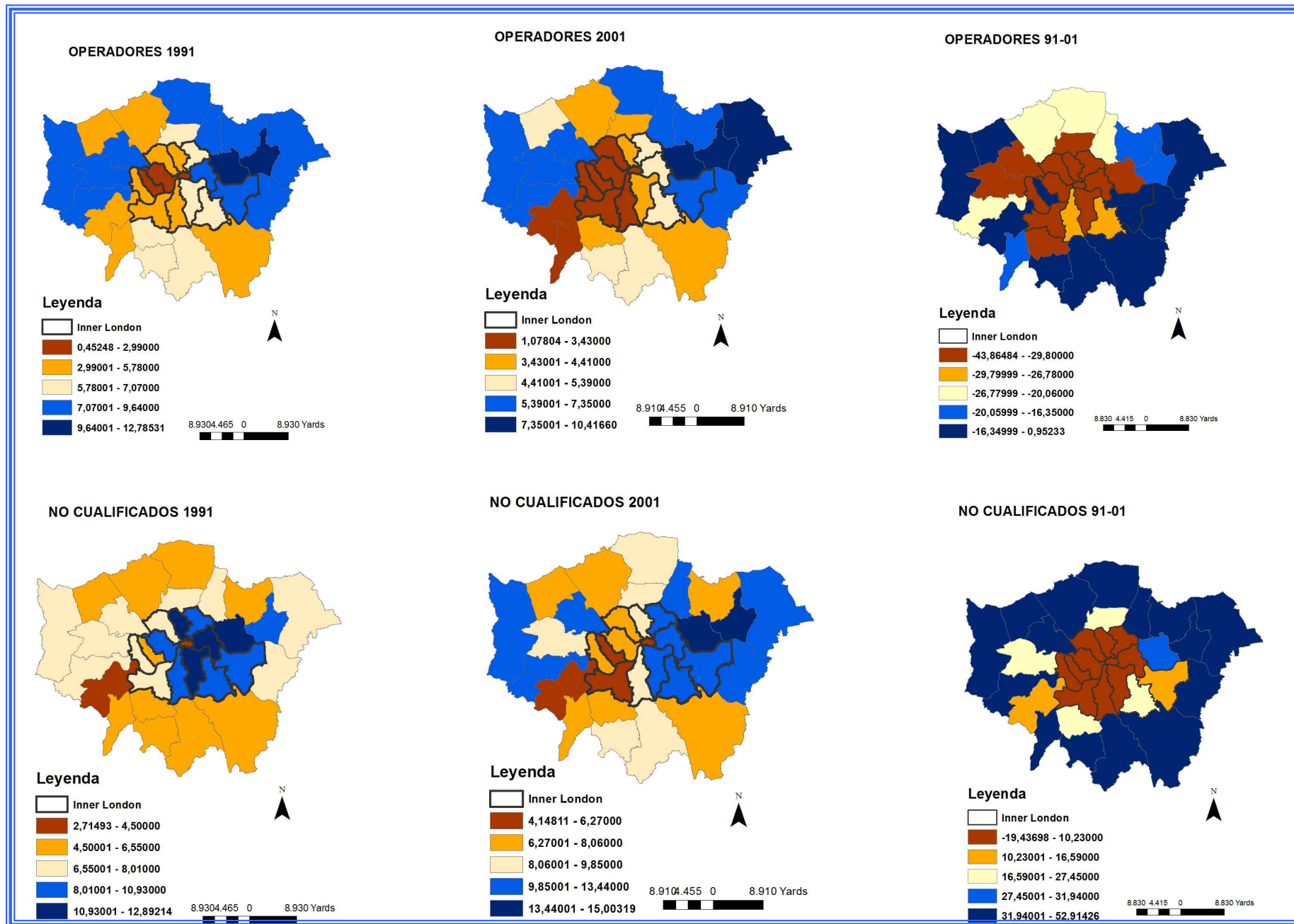
TRAB. SERVICIOS 91-01



Leyenda



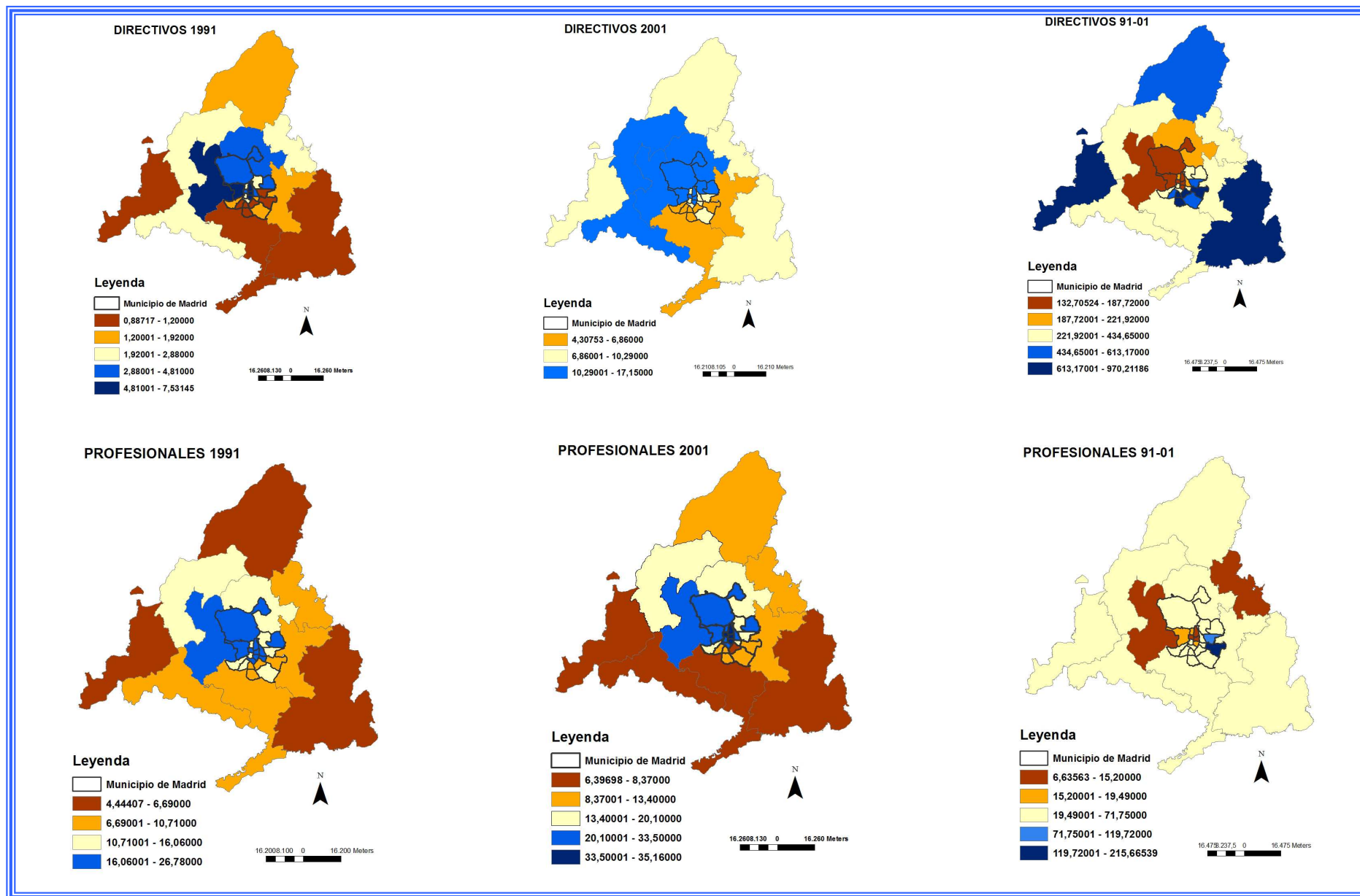
Fuente: Censos 1991, 2001



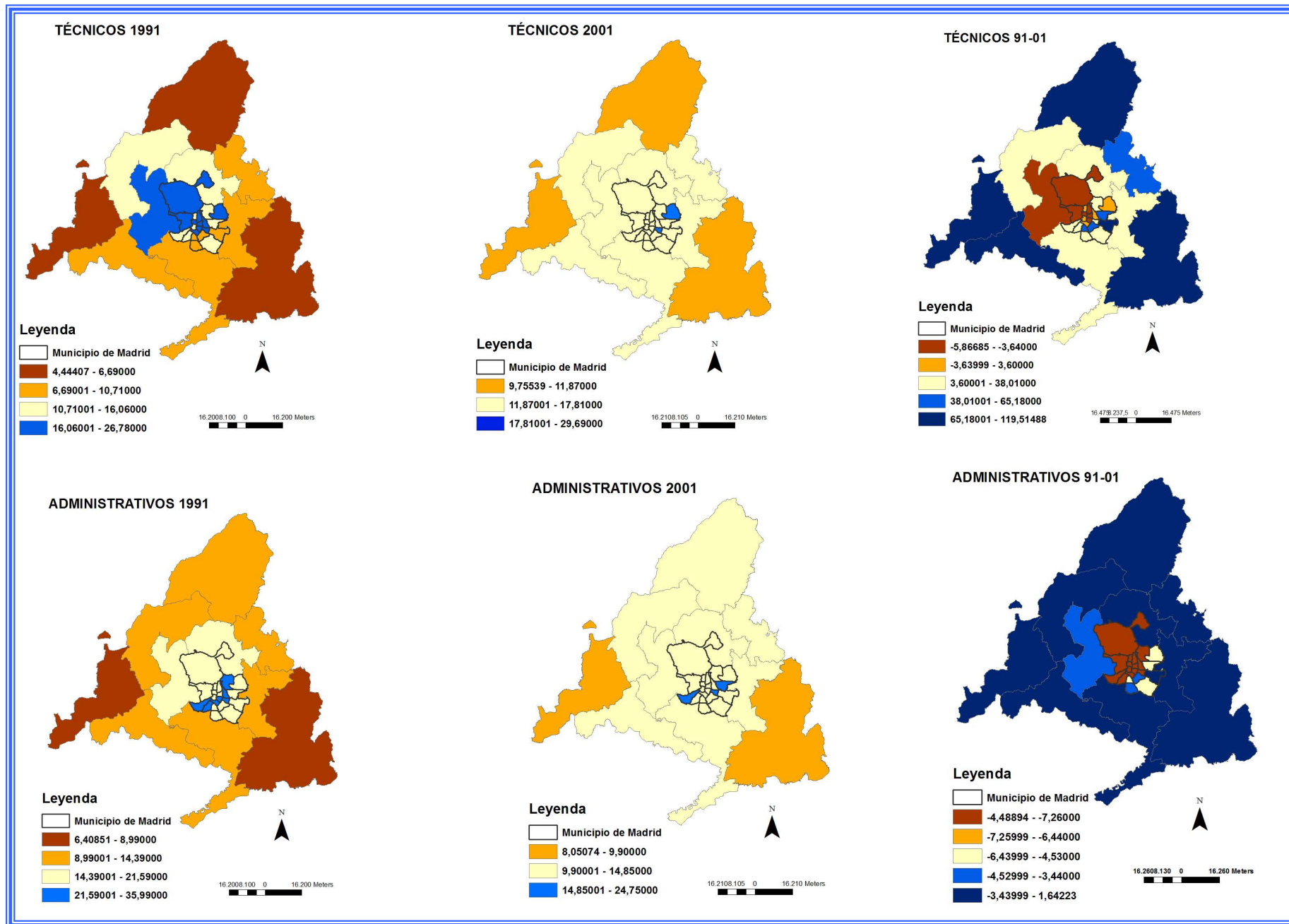
Fuente: Censos 1991, 2001

- En cambio, en Madrid, la bajada generalizada en los índices de segregación junto con la mayor mezcla social en el espacio a la que apunta el índice de disimilitud encuentra su fundamento en la confluencia de dos transformaciones espaciales complementarias y muy diferenciadas de las que acontecían en Londres:
  - Por un lado, se asiste a una profunda variación territorial de parte de aquellas ocupaciones que se concentraban en ciertas áreas centrales, sobre todo de la Almendra Central, y en el oeste metropolitano de modo que su peso en estas zonas tiende a decrecer en beneficio de aquellas en donde que su presencia era más minoritaria. De forma concreta y paradójica los directivos, profesionales y técnicos ganan peso en distritos tradicionalmente asociados a la clase obrera como son Villaverde, Puente de Vallecas, Villa de Vallecas, Vicálvaro o San Blas; así como en zonas más alejadas de la periferia como son el Sudeste y Sudoeste de la Comunidad o la Sierra Norte. También los administrativos y trabajadores de los servicios incrementan notablemente su protagonismo en las áreas metropolitanas y más periféricas de la Región en detrimento de las zonas del Municipio de Madrid en donde su presencia tenía más fuerza.
  - Por otro lado, de forma correspondiente, los trabajadores cualificados, no cualificados y operadores que se hallaban más infra-representados en el Municipio de Madrid y más concretamente en los distritos asociados tradicionalmente a la burguesía (Salamanca, Retiro o Chamberí) incrementan su peso relativo en los mismos en detrimento de las zonas periféricas en donde tendían a segregarse más.

Mapa 4. Distribución territorial de las distintas ocupaciones en la Comunidad de Madrid. 1991, 2001 y cambio relativo porcentual.

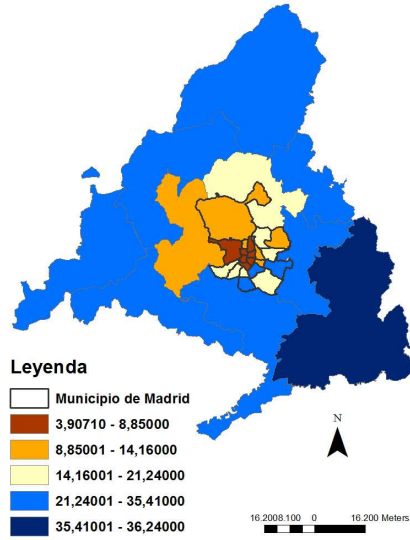


Fuente: Censos 1991, 2001

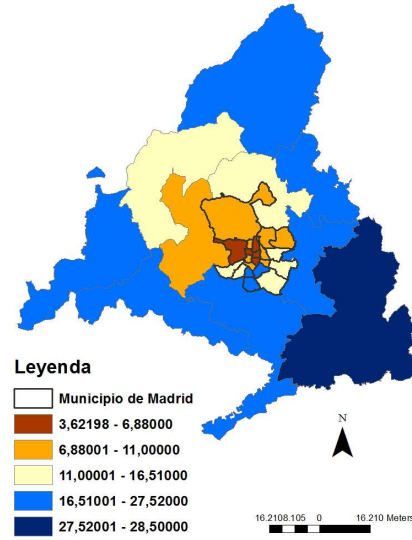


Fuente: Censos 1991, 2001

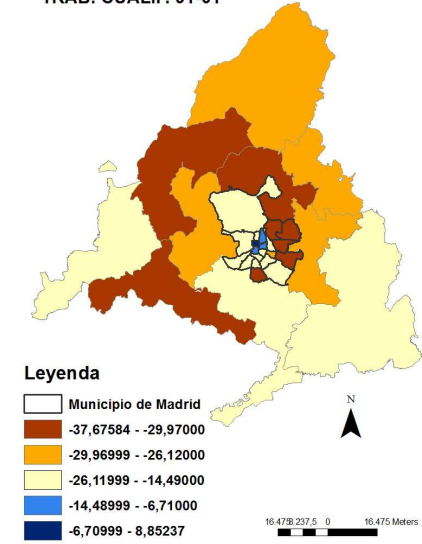
TRAB. CUALIF. 1991



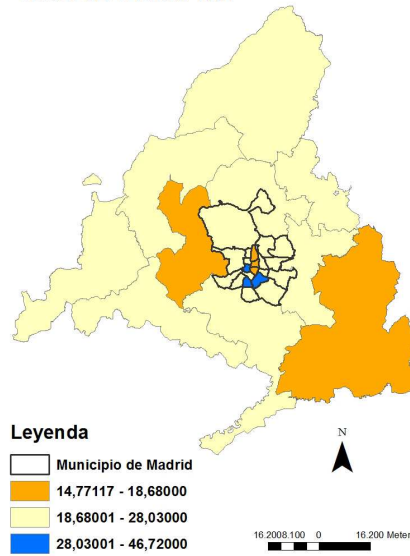
TRAB. CUALIF. 2001



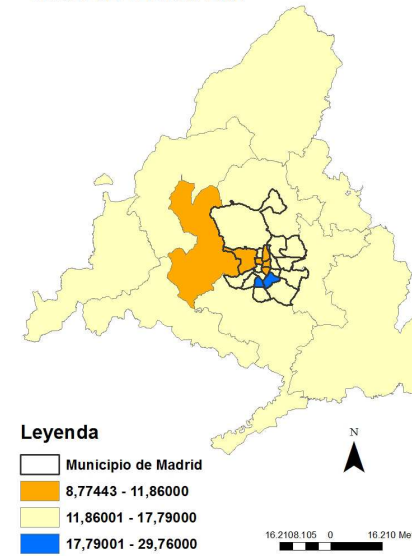
TRAB. CUALIF. 91-01



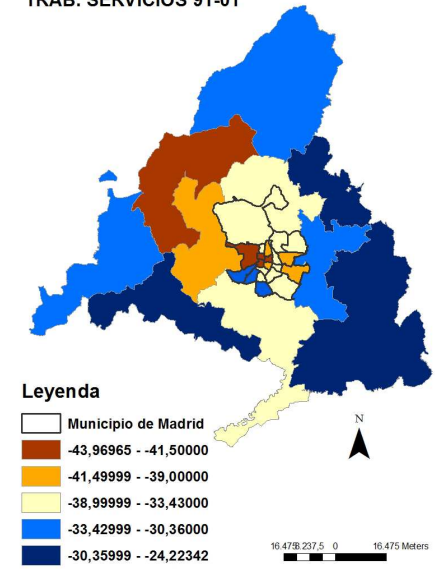
TRAB. SERVICIOS 1991



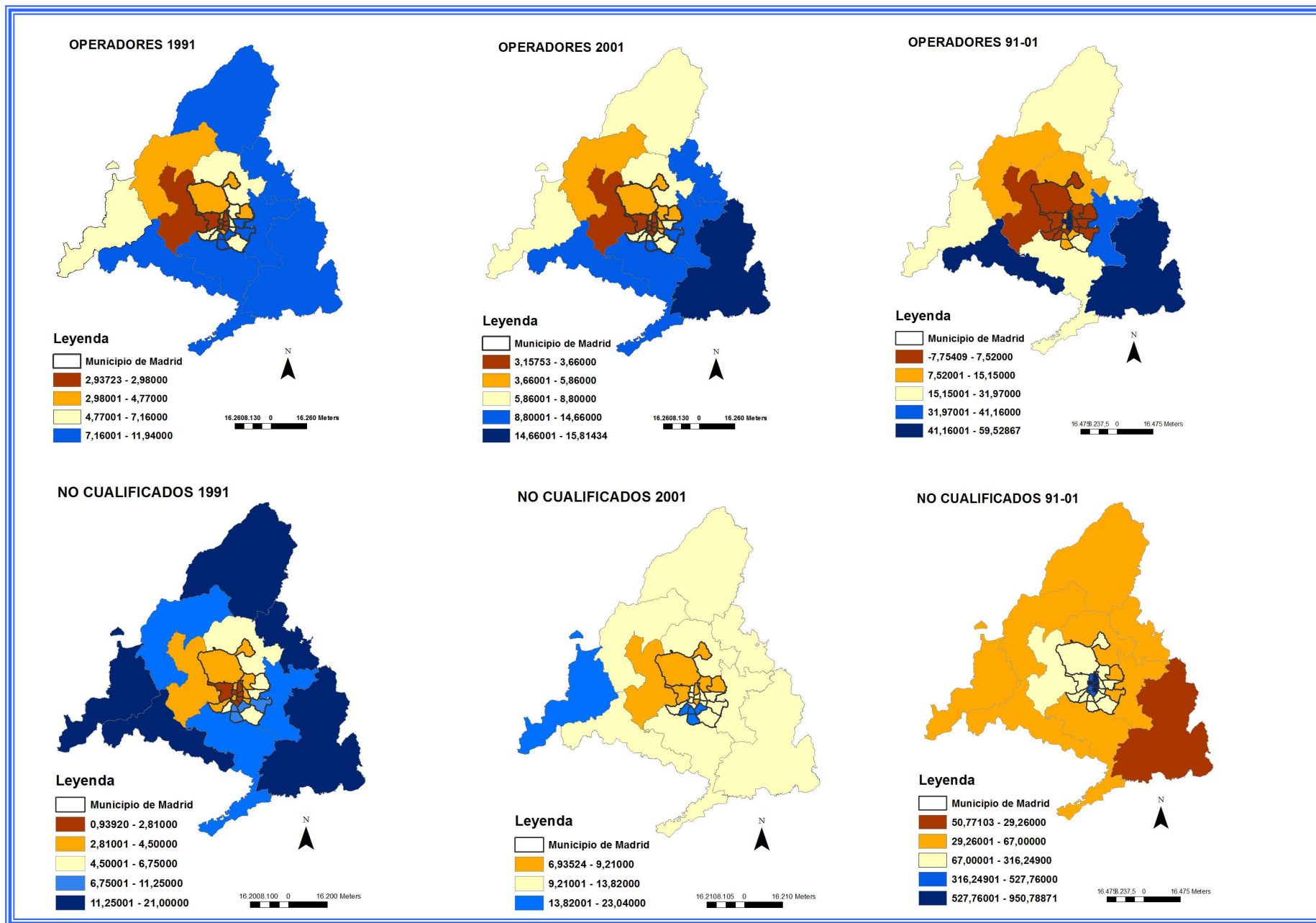
TRAB. SERVICIOS 2001



TRAB. SERVICIOS 91-01



Fuente: Censos 1991, 2001



Fuente: Censos 1991, 2001

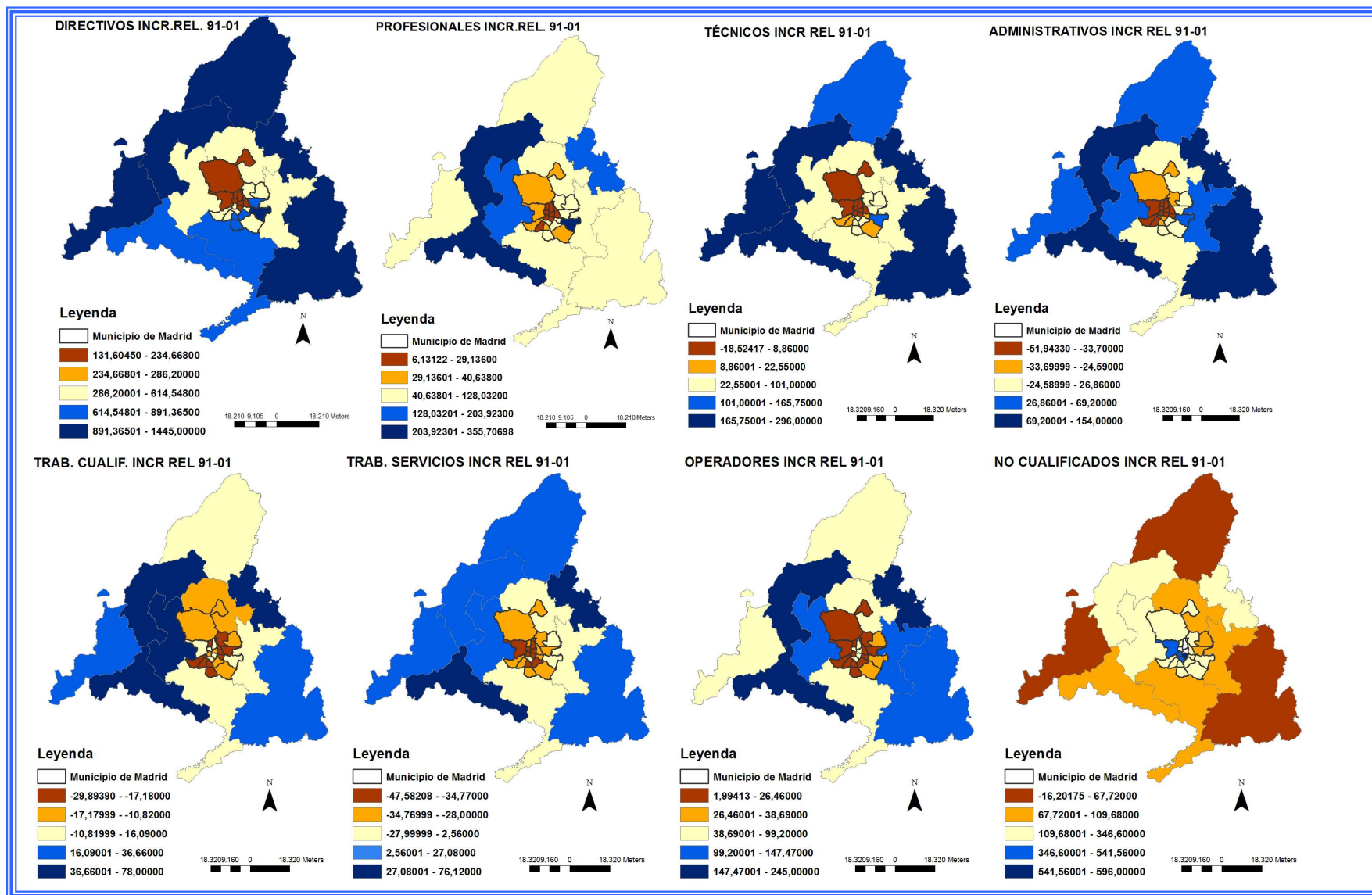
Por tanto, mientras que en Londres aumenta la desigualdad residencial en el espacio expresada a través de un proceso intenso de gentrificación, Madrid vive una equiparación espacial entre las distintas ocupaciones. Pero... ¿a qué proceso espacial concreto responde dicha equiparación? ¿Son las ocupaciones de menor cualificación, que se segregaban más en el sur del Municipio de Madrid y la periferia, las que tienden a trasladarse al centro o más bien las ocupaciones que se situaban más en la Almendra Central las que cambian sus pautas de localización? ¿O quizás ambos procesos son plausibles? Para comprobarlo se recurre a continuación al análisis espacial de los incrementos relativos experimentados por cada ocupación en particular (los anteriores mapas relativos al cambio eran calculados en función del peso relativo que obtiene cada ocupación en relación al resto de ocupaciones) en el periodo 91-01, una cuestión innecesaria en el caso de Londres dada la claridad y fuerza que adquirirían de por sí las pautas de localización espacial manifestadas por las distintas ocupaciones.

Tal y como reflejan los mapas que se muestran a continuación, la aplicación de este cálculo permite afirmar que en Madrid el crecimiento de la mezcla social en el espacio responde fundamentalmente a un proceso de periferización por parte de las ocupaciones que se segregaban más en la Almendra Central y el oeste metropolitano, en concreto los grupos de mayor cualificación<sup>36</sup> (directivos, profesionales y técnicos) junto con los administrativos y trabajadores de los servicios. Esta propensión hacia la dispersión-descentralización habría favorecido tanto el propio aumento del peso de estas categorías en distritos o áreas limítrofes tradicionalmente obreras como el crecimiento del peso relativo de los trabajadores cualificados y operadores en zonas de la Almendra Central, en donde se hallaban muy infra-representados, y ello a pesar de que las variaciones territoriales de estas ocupaciones de baja cualificación continúen reflejando su tendencia tradicional a localizarse en la periferia de la Región (sudeste y sudoeste de la Comunidad, Sierra Sur o Sierra Central).

---

<sup>36</sup> Ello no implica que a nivel más micro distritos del centro no sean de forma paralela escenario de procesos incipientes de gentrificación pero en cualquier caso, y al menos en el periodo analizado, éstos no protagonizan la dinámica espacial principal ni tampoco son comparables a los que acontecen en Londres.

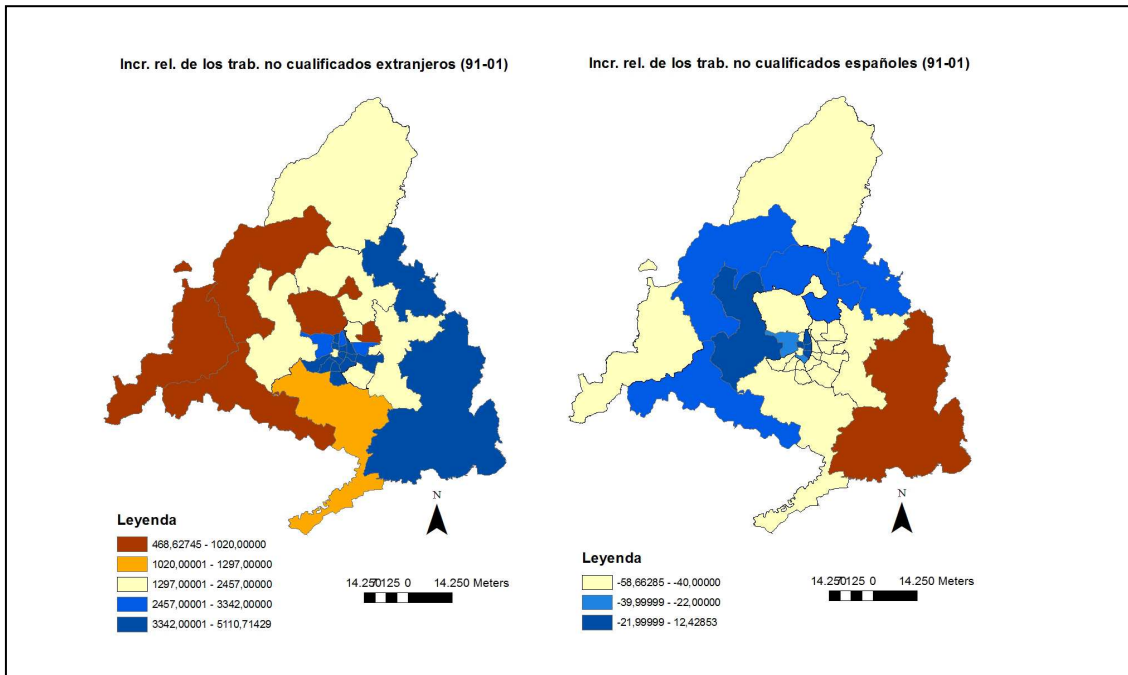
Mapa 5. Incremento relativo de cada ocupación en el espacio. Comunidad de Madrid. 1991-2001



Fuente: Censos 1991, 2001

Como se puede apreciar, la única excepción al proceso generalizado de periferización residencial viene una vez más representada por parte de los trabajadores no cualificados puesto que, si bien hasta 1991 se segregaban en las áreas más limítrofes de la Región, entre 1991 y 2001 experimentan la tendencia opuesta al resto de ocupaciones reforzando cada vez más su presencia en el Municipio de Madrid y contribuyendo así también y de forma activa a una mayor mezcla social puesto que su presencia en el mismo era de partida muy marginal. En este sentido, resultaría razonable pensar que la variable inmigración se encuentra una vez más implicada en la tendencia contradictoria que sitúa a los trabajadores no cualificados en zonas cada vez más centrales en el periodo 1991-2001 pues en sus primeras fases los extranjeros tendían a concentrarse en las zonas centrales coincidiendo con la mayor proporción de vivienda en alquiler. De hecho, tal y como reflejan los siguientes mapas, el aumento que en términos relativos experimentan los trabajadores no cualificados extranjeros en todo el territorio madrileño, se presenta con mucha mayor fuerza en los distritos del Municipio de Madrid junto con el sudeste de la Comunidad de Madrid, explicando así la centralización contradictoria del conjunto de los trabajadores no cualificados. En contraste, los trabajadores no cualificados españoles registran una caída de su presencia en el conjunto del territorio madrileño, siendo más acusada en el sudeste de la Región y menor en los distritos de la Capital, dada la exigua presencia que ya mostraba esta ocupación en estos territorios (tal y como reflejaban los mapas del año 1991 los trabajadores no cualificados representaban entre un 0% y un 3% del total de ocupaciones en la mayoría de distritos). Por último, este patrón contradictorio de comportamiento (centralización de los trabajadores no cualificados) explicaría además el distanciamiento espacial que, según el índice de disimilitud, se producía entre esta categoría ocupacional y los trabajadores cualificados y operadores puesto que estas dos últimas ocupaciones, más relacionadas con la industria tradicional, siguen incrementando su presencia en la periferia.

**Mapa 6. Incremento relativo de los trabajadores no cualificados extranjeros y españoles (1991-2001)**



Fuente: Censos 1991, 2001

## 11.2. El espacio residencial en conexión con las pautas de localización

De acuerdo a la lógica que defiende que la transformación del espacio social acontece en respuesta al contexto social en el que se integra, tanto los cambios en los índices de segregación (aumento o disminución, mayor o menor mezcla social) como las variaciones en las pautas de distribución (concentración o dispersión, periferización o centralización), podrían ser asociadas a una determinada coyuntura económica, política o demográfica. De hecho, la atribución de los procesos segregativos a los cambios en el sistema productivo y la estructura ocupacional ha acaparado, como ya se ha manifestado, una gran parte del interés científico que se centra en el estudio de los procesos comportamiento y desigualdad residencial, restándose importancia a la transcendencia del mecanismo estructural que finalmente interfiere en los mismos: el sistema de vivienda. Tal y como se ha constatado, su configuración es relevante no sólo a la hora de trasladar las desigualdades que se producen en otras esferas sociales al ámbito residencial sino también a la hora de inhibirlas o incluso de fomentarlas. Por ello, en consonancia con esta investigación, se pretende a continuación exponer cómo, en referencia al espacio residencial, no sólo las pautas de localización (haya o no un

aumento de la segregación) encuentran un fundamento ineludible en cómo funciona el mercado de la vivienda y las formas de provisión en cada región sino también cómo éstos mecanismos se encuentran asociados de diferente forma a cada categoría ocupacional de modo que es posible calibrar si en referencia al sistema de provisión la localización de cada una de ellas se encuentra más influida por factores de elección o de constrictión.

En este objetivo de comprobar el impacto de los cambios en el mercado de la vivienda sobre los cambios en la distribución espacial de las ocupaciones que se acaba de analizar se realiza a continuación un análisis de regresión múltiple bajo el que se pretende demostrar de forma sintética tanto la significatividad de la conexión entre ambas dimensiones (vivienda y localización de las ocupaciones) como la influencia que en particular provocan determinadas variables residenciales (tenencia, precios, producción de vivienda y condiciones físicas de la misma), entendidas como independientes, sobre los cambios espaciales específicos de cada ocupación, concebidos como variables dependientes. En segundo lugar, tras analizar de forma agregada la conexión entre las dinámicas residenciales y los cambios en la localización de las ocupaciones se pretende demostrar la forma concreta en la que se manifiesta tal relación en el espacio elaborando para ello un cluster residencial sobre las transformaciones inmobiliarias en el territorio y poniéndolo posteriormente en conexión con las pautas de distribución de las ocupaciones estudiadas previamente.

### **11.2.1. ¿Existe una relación entre el funcionamiento de las dinámicas inmobiliarias y el cambio en la distribución espacial de las ocupaciones?**

De forma previa a la elaboración del análisis de regresión se procedió a la selección de las variables residenciales que se preveían más relevantes de cara al objetivo principal de la investigación: medir el impacto de los sistemas de provisión en las formas de habitar de las distintas ocupaciones. Dicho proceso exploratorio dio lugar a la elección de las siguientes variables para cada región:

**Tabla 16. Selección provisional de variables para el análisis de regresión múltiple**

Regiones estudiadas	Variables seleccionadas en función de la dimensión residencial que tratan de medir					
	Tenencia	Precios de la vivienda	Hacinamiento	Instalaciones	Superficie de la vivienda	Viviendas principales
<b>Londres</b>	Propiedad, Alquiler privado Alquiler social (91-01)	Incremento del Valor medio (95-2001)	viviendas con más de una persona por habitación (91-01)	viviendas con falta de calefacción (91-01)		
<b>Madrid</b>	Propiedad, Alquiler (91-01)	Incremento del precio medio del m2 (91-00) <sup>37</sup>	viviendas con más de una persona por habitación (91-01)	viviendas con falta de calefacción (91-01)	Viviendas con más de 150m2 (91-01)	Incremento de las viviendas principales (91-01)

Fuentes: Censos de población 1991 y 2001, Land Registry Reports y Sociedad de Tasación

Como se puede apreciar las variables explicativas resultantes no son plenamente coincidentes entre las regiones comparadas ya que en su selección intervinieron de forma decisiva las siguientes cuestiones:

- En primer lugar, la distinta configuración del sistema de vivienda en cada región implicó la selección de las variables más relevantes dentro de cada contexto urbano de forma que por ejemplo, los datos referentes a los incrementos relativos de las viviendas principales quedaron descartados en el caso de Londres ya que, la deficitaria producción de vivienda que vive esta región provocaba que su efecto sobre los cambios en la localización de las ocupaciones fuera exiguo y afectase a la parsimonia que se pretende lograr con los modelos de regresión que se construyen.
- En segundo lugar, las limitaciones metodológicas ya que las variables deseadas no siempre se encontraron disponibles en ambas regiones y para los años (1991 y 2001) y niveles de desagregación requeridos por lo que se prescindió de forma inevitable de las mismas en esos casos. Concretamente, la variable ‘estado del edificio’ no aparecía recogida en las fuentes de información de Londres ni Madrid (en este caso para 1991 no aparecía desagregada por distritos) por lo que hubo que desecharla. Tampoco se encuentra disponible en Londres la variable

<sup>37</sup> Dado que los datos sobre el precio medio del m2 de la vivienda en Madrid se referían inicialmente a cada municipio de la Comunidad de Madrid y no a las zonas estadísticas empleadas hubo que calcular para cada una de ellas una media del precio del m2 teniendo en cuenta el peso de las viviendas que aportaba cada municipio comprendido en cada zona estadística. En el caso del Municipio de Madrid los datos aparecían reflejados según los códigos postales por lo que se tuvo que agrupar los pertenecientes a cada distrito y calcular en base a los mismos la media del precio del m2.

referente a la ‘superficie de la vivienda’ por lo que en su caso hubo que desestimar la inclusión de las ‘viviendas con más de 150m<sup>2</sup>’. De igual modo, fue inviable la obtención del número de viviendas en alquiler con algún tipo de protección para Madrid, aunque el escaso porcentaje que suponen en ésta región probablemente también hubiera acabado por cuestionar su inserción en el modelo.

Con todo la inclusión de estas variables, que a priori se presentaban como las más indicativas de cara al objetivo de estudio, tampoco fue definitiva ya que, con la intención de garantizar el cumplimiento de todos los supuestos básicos requeridos (linealidad, aditividad, normalidad, homocedasticidad, ausencia de colinealidad) que aseguran que el modelo de regresión utilizado es correcto, hubo que prescindir de algunas. De forma específica, la variable de tenencia referente al alquiler social quedó descartada en el caso de Londres por incumplir el supuesto de ausencia de colinealidad, ya que su correlación (negativa) con el precio y la vivienda pública era elevada. Del mismo modo, en Madrid, las variables referentes a las variaciones relativas experimentadas en el alquiler y las viviendas de más de 150m<sup>2</sup> fueron finalmente eliminadas por mostrar respectivamente una alta colinealidad con los cambios en las variables de propiedad y viviendas principales.

**Tabla 17. Correlación entre las variables que incumplen el supuesto de ausencia de colinealidad en Londres**

Variables		Cambios en el alquiler social	Cambios en el precio
<b>Cambios en el alquiler social</b>	Correlación de Pearson	1	-,620**
	Sig. (bilateral)	.	0,000
	N	33	33
<b>Cambios en el precio</b>	Correlación de Pearson	-,620**	1
	Sig. (bilateral)	0,000	.
	N	33	33
Variables		Cambios en el alquiler social	Cambios en el alquiler público
<b>Cambios en el alquiler social</b>	Correlación de Pearson	1	-,648(**)
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	33	33
<b>Cambios en el alquiler público</b>	Correlación de Pearson	-,648(**)	1
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	33	33

\*\* La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

**Tabla 18. Correlación entre las variables que incumplen el supuesto de ausencia de colinealidad en Madrid**

Variables		Cambios en el alquiler	Cambios en la propiedad
Cambios en el alquiler	Correlación de Pearson	1	-,550(**)
	Sig. (bilateral)	.	,001
	N	31	31
Cambios en la propiedad	Correlación de Pearson	-,550(**)	1
	Sig. (bilateral)	,001	.
	N	31	31
Variables		Cambios en las viviendas de más de 150m2	Cambios en las viviendas principales
Cambios en las viviendas de más de 150m2	Correlación de Pearson	1	,679(**)
	Sig. (bilateral)	.	,000
	N	31	31
Cambios en las viviendas principales	Correlación de Pearson	,679(**)	1
	Sig. (bilateral)	,000	.
	N	31	31

\*\* La correlación es significativa al nivel 0,01 (bilateral).

Tras la supresión de las variables que implicaban una distorsión en los modelos de regresión definidos, la representatividad de los mismos queda reflejada a continuación a través de los valores adoptados por los coeficientes de determinación (R<sup>2</sup>) pudiéndose afirmar que las variables residenciales predictoras seleccionadas finalmente para cada región logran explicar en muy buena medida la proporción de variación total de las variables dependientes utilizadas (las distintas categorías ocupacionales), quedando en consecuencia garantizada la bondad de ajuste de los modelos de regresión empleados.

**Tabla 19. Coeficientes de determinación conseguidos para cada ocupación en Londres**

Ocupaciones	R Cuadrado
Directivos	70,40%
Profesionales	44,20%
Técnicos	64,60%
Administrativos	50,30%
Trab.cualif.	68,80%
Trab.servicios	57,70%
Operadores	68,90%
Trab.no cualif.	69,00%

**Tabla 20. Coeficientes de determinación conseguidos para cada ocupación en Madrid**

Ocupaciones	R Cuadrado
Directivos	57,60%
Profesionales	62,10%
Técnicos	87,60%
Administrativos	93,70%
Trab.cualif.	83,00%
Trab.servicios	90,00%
Operadores	80,30%
Trab.no cualif.	50,90%

No obstante pese a que, a través de los coeficientes de determinación, se constata cómo la expresión espacial de las dinámicas inmobiliarias influye en gran medida en los cambios en la distribución residencial de las ocupaciones ello no implica que dichos cambios obedezcan siempre a un mismo patrón dentro de los modelos de regresión empleados. De hecho, las tendencias diferenciales que registraban las distintas ocupaciones en sus pautas de segregación indican que esto no es así ni en el caso de Londres ni en el de Madrid. Por ello, se profundiza a continuación en el análisis del modo en el que cada una de las variables residenciales empleadas condiciona en cada región los cambios en la localización de cada ocupación. Para ello, se recurre a la interpretación de los coeficientes estandarizados beta ya que son los que mejor representan el grado de contribución de cada variable independiente en la predicción de Y aportando al mismo tiempo información sobre la dirección en la que afectan (correlación positiva o negativa) a cada ocupación:

En el caso de Londres, tal y como demuestran las puntuaciones obtenidas por los coeficientes beta, las variaciones en el espacio de los precios de la vivienda así como los cambios en el régimen de tenencia son las variables que más contribuyen a la explicación de los cambios en la distribución espacial de las ocupaciones de modo que:

- Por un lado, la representación espacial del aumento de los precios de la vivienda junto con la mayor importancia que adquieren las formas lucrativas de alojamiento (propiedad y alquiler privado) explica en gran medida el incremento de los directivos y los técnicos en determinados espacios. Asimismo la mayor relevancia que adquieren el alquiler privado y la propiedad guarda una relación fuerte y positiva con el crecimiento de los profesionales con la particularidad de

que en el caso de esta categoría la influencia del aumento del precio de la vivienda parece no ser tan relevante.

- Por otro lado, la expresión territorial de las variaciones en los precios de la vivienda se encontraría también fuertemente correlacionada con el cambio en la localización del resto de ocupaciones, sobre todo de los trabajadores cualificados y operadores, pero esta vez de forma negativa de modo que a mayor crecimiento de precios menor presencia de estas categorías. Asimismo, las transformaciones en el espacio del régimen de tenencia contribuyen a la predicción de la localización de estas ocupaciones; sin embargo, la fuerte correlación positiva que se registraba entre las formas lucrativas de tenencia y las ocupaciones de mayor cualificación tiende a debilitarse o transformarse en negativa cuando se ponen en relación el resto de ocupaciones ya que:
  - Allí donde la propiedad gana más relevancia menor tiende a ser la presencia de administrativos, trabajadores de los servicios y no cualificados (correlación negativa) debilitándose al mismo tiempo la correlación positiva de estas ocupaciones con el alquiler privado y llegando incluso a ser negativa en el caso de los trabajadores no cualificados.
  - Las variaciones territoriales de los operadores y trabajadores cualificados se encontrarían sobre todo asociadas de forma negativa con los cambios en el alquiler privado pese a guardar cierta conexión positiva con la propiedad. Por otro lado, al ser éstas las ocupaciones que guardan una mayor correlación negativa con la vivienda pública en alquiler y los precios cabe esperar que sus pautas de localización se correspondan en gran medida con las zonas en donde el alquiler social ha aumentado más, pero esta cuestión será tratada específicamente más adelante.

Al mismo tiempo, se puede corroborar cómo, dentro del modelo de regresión seleccionado para Londres, las variables referidas al hacinamiento y las condiciones físicas de la vivienda (ausencia de calefacción) contribuyen menos a la explicación de las pautas de localización de las ocupaciones aunque se puede afirmar que, en general, el indicador del hacinamiento se asocia negativamente

con las ocupaciones de mayor cualificación y positivamente con el resto de categorías o lo que es lo mismo a mayor aumento del hacinamiento menos fuerte es la presencia de los grupos cualificados y mayor presencia del resto de categorías. En cuanto a la reducción generalizada que se produce en la proporción de viviendas sin calefacción hay que decir que paradójicamente son las ocupaciones de menor cualificación las que guardan una correlación negativa con esta variable residencial lo que en este caso significa que a mayor aumento de la presencia de estas categorías mayor disminución de las viviendas sin calefacción.

**Tabla 21. Coeficientes estandarizados beta para Londres**

Variables indep.	Ocupaciones							
	Directivos	Prof.	Técnicos	Admin.	Trab. Cualif.	Servicios	Operadores	Trab. No cualif
Variación precio medio de la vivienda	0,29	-0,06	0,65	-0,54	-0,79	-0,33	-0,80	-0,59
Variación en el indicador de hacinamiento	-0,19	-0,19	0,08	0,18	-0,08	0,31	0,11	0,02
Variación en la falta de calefacción	0,11	-0,06	0,16	0,13	0,07	-0,23	-0,04	-0,11
Variación propiedad	0,53	0,23	0,19	-0,23	0,16	-0,27	0,21	-0,35
Variación alquiler privado	0,28	0,46	0,41	0,10	-0,65	0,17	-0,29	-0,09
Variación alquiler público	-0,02	0,07	-0,01	-0,02	-0,13	0,14	-0,24	0,04

En el caso de Madrid la variable predictora más influyente en las pautas de localización residencial de las ocupaciones resulta ser la variación relativa que experimentan las viviendas principales en el espacio, seguida de los cambios en el indicador del hacinamiento, la evolución de los precios y, en menor medida, las variaciones territoriales de las viviendas sin calefacción y viviendas principales en propiedad. De este modo, al contrario de lo que sucedía en Londres, los cambios en la distribución espacial del régimen de tenencia no se perfilan como una variable tan significativa a la hora de predecir las variaciones territoriales de las ocupaciones, lo cual resulta razonable si se tiene en cuenta que el crecimiento o la persistencia de la

propiedad, en detrimento del alquiler, es una constante que parece manifestarse también a través de las divisiones territoriales empleadas, lo cual a su vez no implica que quizás a nivel más micro se pudieran identificar ciertas zonas en donde el alquiler repunta de forma discordante. En cualquier caso, más allá de la estructura general que adopta el modelo de regresión empleado en Madrid, la intensidad y la dirección en la que afectan cada una de las variables residenciales empleadas varía de nuevo, al igual que en Londres, según la categoría ocupacional de la que se trate de modo que:

- Todos los cambios territoriales de las distintas ocupaciones, a excepción de los concernientes a los trabajadores no cualificados, se encuentran muy correlacionados de forma positiva con la variación de las viviendas principales en el espacio de modo que, a mayor aumento de éstas mayor crecimiento de estas ocupaciones. Del mismo modo, las variaciones territoriales de estas ocupaciones guardan una significativa asociación negativa con el cambio espacial que experimenta el indicador de hacinamiento y con el incremento de los precios, siendo menos representativa y por tanto más confusa la influencia que provocan los cambios territoriales de las viviendas sin calefacción y la propiedad.
- Por el contrario, las pautas de localización de los trabajadores no cualificados se hallan muy influidas de forma negativa por la expresión espacial de los cambios relativos en las viviendas principales y las viviendas sin calefacción de forma que a más aumento de viviendas principales menos presencia de esta ocupación y a más reducción de las viviendas sin calefacción más presencia de esta ocupación. En contraste, las variaciones espaciales de esta ocupación guardan una profunda asociación positiva con los cambios espaciales en el indicador de hacinamiento de forma que, si se tiene en cuenta que éste tiende a disminuir en todas las divisiones territoriales empleadas, será en donde la reducción del hacinamiento es menor donde el aumento de los trabajadores no cualificados es más significativo.

**Tabla 22. Coeficientes estandarizados beta para Madrid**

Variables indep.	Ocupaciones							
	Directivos	Prof.	Técnicos	Admin.	Trab. Cualif.	Servicios	Operadores	Trab. No cualif
Variación precio medio de la vivienda	-0,24	-0,16	-0,15	-0,09	-0,03	0,01	-0,03	-0,07
Variación en el indicador de hacinamiento	-0,47	-0,16	-0,34	-0,24	0,09	-0,08	-0,10	0,51
Variación en la falta de calefacción	0,01	-0,03	0,06	0,05	-0,12	0,04	0,01	-0,41
Variación propiedad	0,05	-0,05	0,05	0,02	0,20	-0,03	0,21	0,04
Variación viviendas ppales	0,56	0,73	0,88	0,95	0,85	0,97	0,92	-0,61

### **11.2.2. Representación espacial de la relación entre los cambios en la distribución espacial y las dinámicas inmobiliarias**

Con el fin de aportar una mayor profundidad al análisis espacial que pretende demostrar la gran relevancia de los cambios en los modos de provisión residencial y dinámicas inmobiliarias en los procesos de localización de las distintas ocupaciones se procede a continuación a desagregar en el territorio la información sintética a la que apuntaban los modelos de regresión empleados. Para ello, se elabora un cluster basado en el procedimiento de K medias que busca representar la expresión espacial de los cambios residenciales entre 1991 y 2001. A continuación, se establece una conexión entre los resultados de dicho cluster residencial y las pautas segregativas de las distintas ocupaciones ya que ello no sólo servirá para corroborar la existencia y el carácter de los procesos de desigualdad en el acceso a la vivienda de las distintas ocupaciones sino que también ofrecerá una explicación desde el papel fundamental que juega la gestión de la vivienda en los cambios en la composición social del espacio.

### **Resultados y explicación al cluster residencial en Londres**

El proceso de clasificación del espacio residencial más eficaz para los boroughs de Londres estaba conformado a priori por seis conglomerados distintos. Si embargo, dado que tres de ellos contenían tan sólo un caso se procedió a su agrupación en aquellos conglomerados con respecto a los cuales su distancia estadística era menor. De

forma concreta, los boroughs de Bromley y Bexley fueron agrupados en el tercer conglomerado mientras que el borough de Tower Hamlets fue integrado en el segundo conglomerado. En consecuencia, el resultado final del cluster elaborado fue la obtención de los tres conglomerados residenciales que se muestran a continuación:

**Tabla 23. Centros de los conglomerados finales en Londres**

Variaciones en los indicadores residenciales (1991-2001)	Conglomerados		
	1	2	3
Variación precio medio de la vivienda	119,61	107,55	83,90
Variación en el indicador de hacinamiento	9,44	25,05	12,41
Variación en la falta de calefacción	-53,45	-57,65	-59,97
Variación propiedad	4,08	-1,50	-0,80
Variación alquiler privado	20,08	29,00	39,80
Variación alquiler público	-25,38	-29,17	-23,40
Variación alquiler social	29,44	79,75	144,59

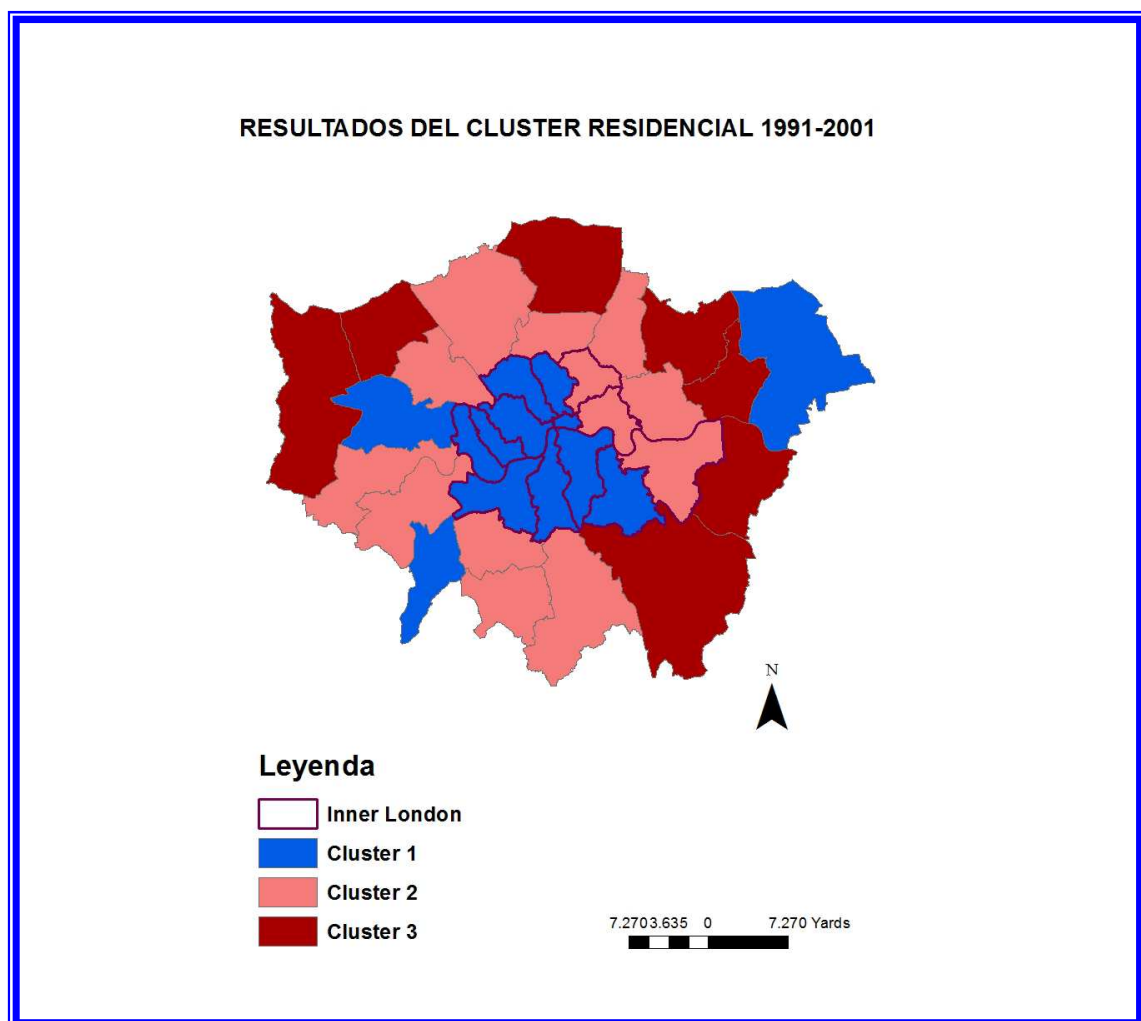
Tal y como indican los datos, el primer cluster identifica a aquellas zonas, en su mayoría concentradas en Inner London, en donde el proceso de revalorización residencial ha sido más agresivo ya que es donde los precios de la vivienda se incrementan en mayor medida. También es donde la liberalización residencial, promovida por el sistema de vivienda, crece de forma más acusada ya que al significativo ascenso de la propiedad y el alquiler privado, en detrimento del sector público, hay que sumar el menor avance que experimenta el alquiler social en relación al resto de conglomerados. Por otro lado, éste es el conglomerado en donde el ascenso generalizado del hacinamiento se produce de forma más débil aunque con respecto al descenso de las viviendas sin calefacción sea el peor posicionado.

El segundo cluster, conformado sobre todo por boroughs de Outer London que limitan con Inner London pero también por algunos boroughs céntricos del este, expresa una revalorización residencial menos intensa acompañada de un proceso de liberalización en donde, a pesar del gran avance del alquiler privado y el mayor descenso del sector público, parece haber más cabida para el alquiler social ya que este

régimen de tenencia se incrementa en mucha mayor medida que en el primer cluster. Sin embargo, éste es el conglomerado en donde el hacinamiento crece más a pesar de que el descenso de las viviendas sin calefacción sea algo mayor que en el primer cluster.

Por último, el tercer cluster representa a aquellos boroughs más periféricos en donde el encarecimiento de la vivienda ha sido menor y donde los procesos de liberalización se han contenido más ya que, pese registrar el mayor crecimiento en alquiler privado, la vivienda pública no decrece tanto y es sobre todo donde el alquiler social experimenta el mayor incremento. Por otro lado, tras el segundo cluster éste es el que presenta peores valores para los indicadores de hacinamiento pero el descenso de las viviendas sin calefacción es el mayor.

**Mapa 7. Representación espacial del cluster residencial en Londres**



## Resultados y explicación al cluster residencial en Madrid

En el caso de Madrid, el procedimiento de clasificación de las observaciones residenciales dio lugar a la formación de tres conglomerados caracterizados de la siguiente manera:

**Tabla 24. Centros de los conglomerados finales en Madrid**

Variaciones en los indicadores residenciales (1991-2001)	Conglomerados		
	1	2	3
Variación precio medio de la vivienda	42,27	30,42	32,10
Variación viviendas grandes	17,06	195,57	102,01
Variación en el indicador de hacinamiento	-32,29	-33,49	-35,85
Variación en la falta de calefacción	-47,99	-44,18	-51,82
Variación propiedad	4,88	8,42	4,54
Variación alquiler	-10,62	-14,54	-8,50
Variación viviendas ppales	11,00	76,72	57,60

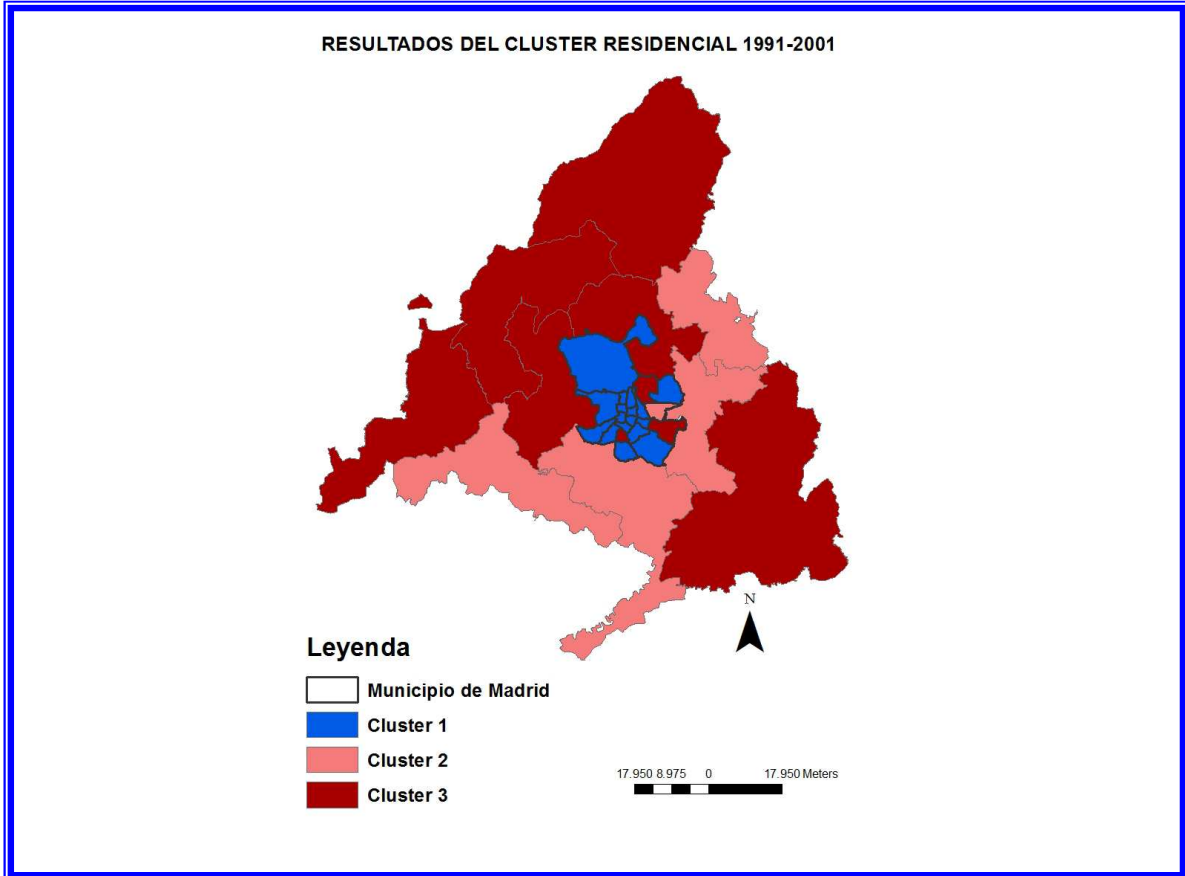
El primer conglomerado designa a aquellas zonas comprendidas en el Municipio de Madrid en donde la expansión residencial ha tenido menor impacto ya que, tanto el indicador sobre la evolución de las viviendas principales y viviendas de más de 150m<sup>2</sup> registran los menores incrementos. Por el contrario, el crecimiento del precio medio de la vivienda por m<sup>2</sup> en estas áreas es el mayor aunque ello no implica que las condiciones residenciales de los hogares hayan experimentado una fuerte mejora ya que los descensos generalizados que se dan en el indicador del hacinamiento resultan ser los menores en estos distritos del Municipio de Madrid. En relación al régimen de tenencia el ascenso de la propiedad en detrimento del alquiler sigue siendo un hecho aunque no tan marcado como en el segundo conglomerado.

El segundo conglomerado representa a aquellas áreas territoriales de la Región, sobre todo localizadas en la periferia sur, sudoeste y este, que viven más de cerca la gran expansión urbanística que se empezaba ya a dibujar en el periodo comprendido entre el 91 y 01 puesto que, tal y como se refleja en los resultados del cluster

residencial, el incremento de las viviendas principales y viviendas de más de 150m<sup>2</sup> es de largo el mayor. En cambio y, al contrario de lo que expresaba el primer conglomerado, los precios experimentan la crecida más débil y el descenso del hacinamiento parece ser mayor aunque en lo que respecta a la caída de las viviendas sin calefacción éste parece ser el conglomerado peor posicionado puesto que dicho descenso es en términos relativos el menos acusado. Dentro de la tónica predominante del ascenso de la propiedad son éstas las áreas en donde éste parece producirse de forma más brusca.

Aunque en menor medida que en el segundo conglomerado, el tercer conglomerado agrupa también a otra serie de zonas de la Región, en su mayoría de la periferia oeste pero también sureste, caracterizadas por un notable aumento de viviendas principales y viviendas de gran tamaño siendo también el incremento del precio del m<sup>2</sup> de la vivienda menor del que se daba en el primer conglomerado. Por otro lado, en este caso las condiciones residenciales en la vivienda experimentan la mayor mejora en relación a los otros conglomerados puesto que, tanto el descenso del hacinamiento como el de las viviendas sin calefacción, resulta ser el mayor. En cuanto al régimen de tenencia se vuelve a constatar el avance de la propiedad frente al alquiler aunque no de forma menos acusada que en el segundo conglomerado.

**Mapa 8. Representación espacial del cluster residencial en Madrid**



### **Conexión entre el cluster y las pautas segregativas de cada ocupación**

Tal y como reflejan los siguientes mapas, en ambas regiones existe una fuerte correlación entre la expresión espacial de las transformaciones del mercado inmobiliario y los procesos segregativos de las ocupaciones en su acceso a la vivienda por lo que a través del territorio se vuelve a manifestar la relevancia de los sistemas de provisión en el comportamiento residencial y los procesos de desigualdad en la vivienda así como las divergencias existentes entre las regiones comparadas. Tal y como indican los siguientes mapas:

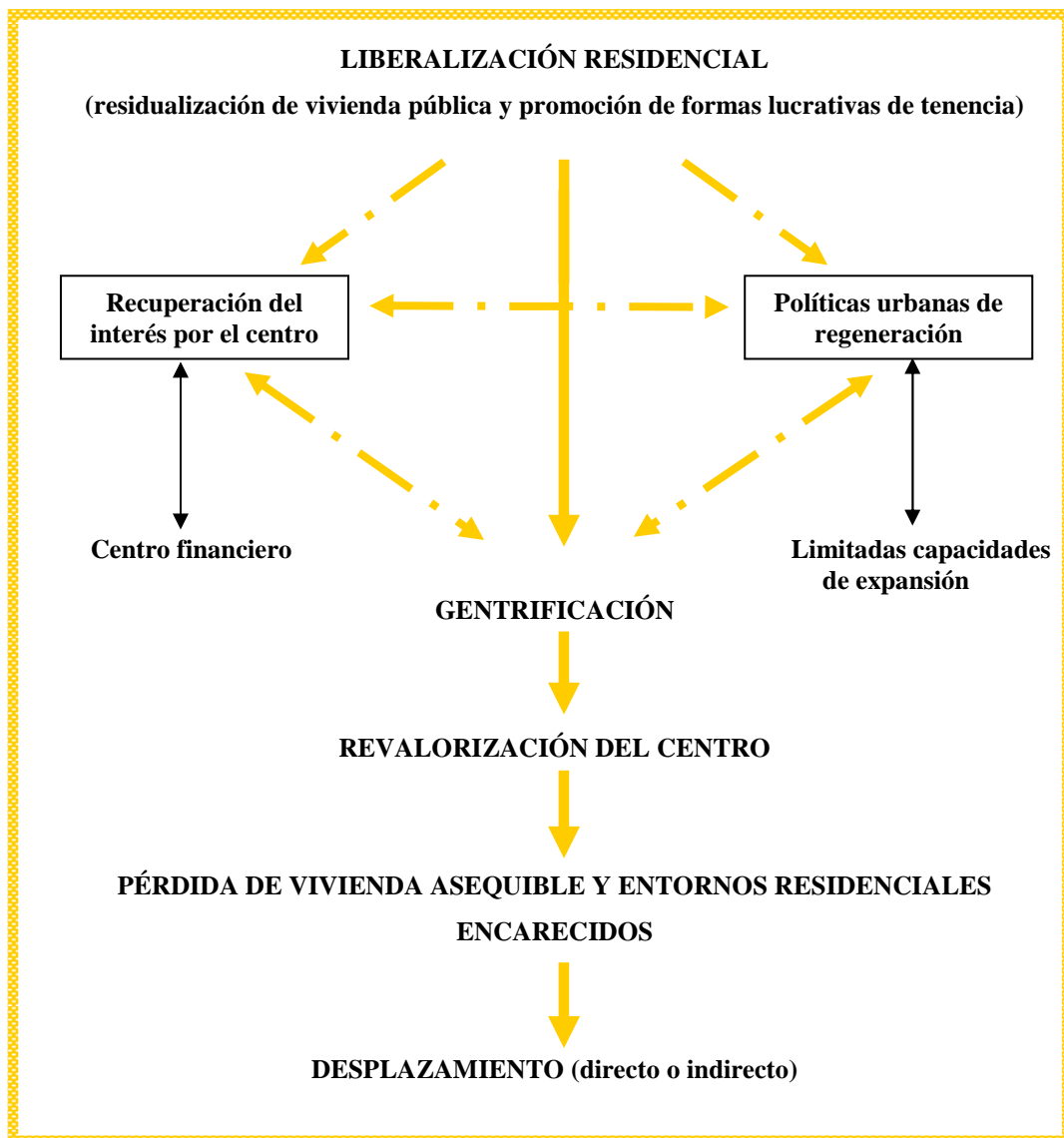
- En Londres, la progresiva desaparición de la mayor parte de las ocupaciones (a excepción de los grupos más cualificados) en Inner London y su creciente localización en zonas más periféricas de Outer London se fundamenta sobre la base de la mayor agresividad que presentan los procesos de liberalización (aumento sustancial de las formas de tenencia lucrativas y menor crecimiento del alquiler social) y consecuente revalorización residencial en las zonas centrales. Tal y como se recogía en el cluster, en los espacios centrales la

residualización de la vivienda pública en alquiler se ve compensada en mucha menor medida por un incremento del alquiler social a lo que hay que añadir el mayor crecimiento que viven los precios de la vivienda en boroughs de Inner London como son Islington, Hammersmith and Fulham e incluso Lewisham, que tradicionalmente se perfilaba como una de la áreas residenciales más deprimidas de Londres. Por tanto, el fuerte proceso de gentrificación de los directivos, profesionales y técnicos en zonas de Inner London se corresponde mayoritariamente con aquellas zonas que tienden a ser cada vez más costosas y en donde existe una mayor y creciente liberalización residencial reflejándose así una accesibilidad diferencial a la vivienda en estas categorías que concuerda con los datos de esfuerzo que se mostraban para años posteriores al 2001 y en los que el acceso a la vivienda en las ocupaciones de mayor cualificación no empeoraba tanto como en el resto de categorías ya que sus salarios crecían de media bastante más que los del resto de ocupaciones. De esta forma, a pesar de que el propio aumento de la segregación de los grupos más cualificados en el centro (dado su renovado interés por residir en Inner London) contribuya a su vez como causa directa a una revalorización residencial del mismo, el funcionamiento del sistema de vivienda (liberalización) y las consecuentes dinámicas que en base a él impone el libre mercado (en el que revierte el aumento de la demanda de vivienda en el centro) se perfilan como mecanismos estructurales precursores ya que, por un lado, consienten y alimentan los procesos de gentrificación y el consecuente encarecimiento de la vivienda y, por otro, impiden la existencia de una vivienda asequible que deriva en la desaparición progresiva de el resto de categorías. Del mismo modo, es el agresivo proceso de liberalización y revalorización residencial, que permite que sólo una parte de la población se beneficie de las ventajas del centro, el que también sirve para alimentar el surgimiento de nuevas políticas urbanas de regeneración (a través de la rehabilitación, reconversión industrial y desarrollo de nuevos entornos residenciales) que, escudadas en los supuestos beneficios de la gentrificación (más mezcla social y lucha contra el efecto barrio), han conducido sobre todo agravar aún más este proceso excluyente de aburguesamiento y revalorización de Inner London. De este modo, más allá de las fluctuaciones en el valor del suelo ('rent gap thesis'), la transformación del sistema de vivienda y las políticas urbanas que se promueve a nivel estatal y

local son principales precursores del cambio en la composición social del espacio residencial londinense:

*“...the state is explicitly involved as a major driving force behind gentrification along London's riverside. This is resulting in a negotiated process of gentrification in which the state engages with developers to produce regeneration cooperatively. This negotiated process presents problems for the application of Smith's rent-gap model to London's riverside, because the state (rather than land value) is changing, negotiating, and directing the operation of capital in the urban land market to achieve its own goals.”* (Davidson, M. y Lees, L. 2005: 1175)

**Ilustración 10. Promoción de la gentrificación desde el ámbito residencial**



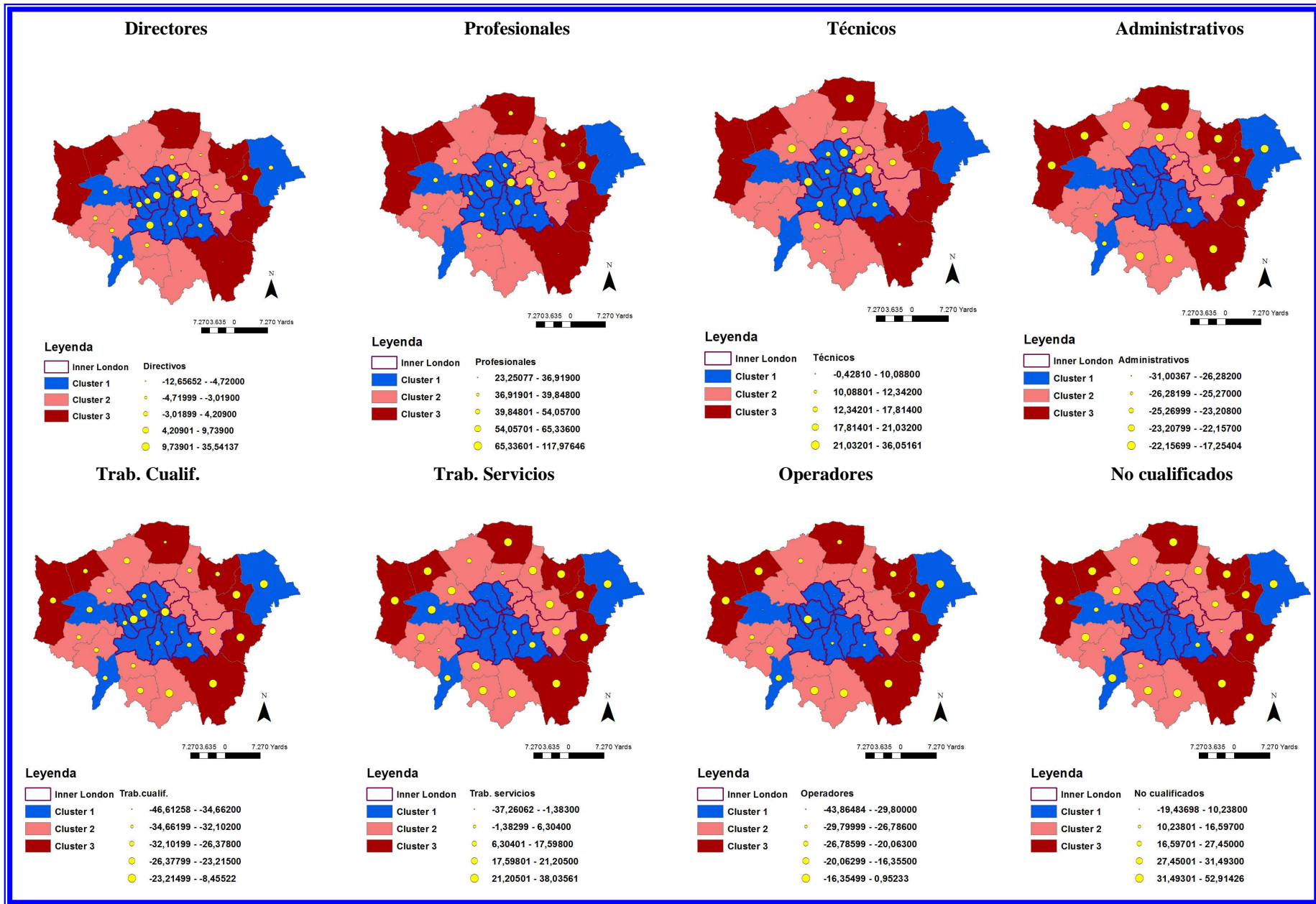
Fuente: Elaboración propia

Por tanto, los procesos de desigualdad residencial desde arriba no sólo se manifiestan de forma global a través de las condiciones y formas de acceso a la vivienda sino también y especialmente a través del espacio con una creciente segregación de los grupos más cualificados en la que la articulación de los sistemas de provisión vuelven a ser indispensables para su comprensión: la influencia de la creciente implantación de formas lucrativas de tenencia y el consecuente encarecimiento de la vivienda expresado sobre todo a través de los procesos de revalorización del centro de Londres ponen de manifiesto cómo la ya de por sí indicativa periferización residencial de todas las ocupaciones excepto de las más privilegiadas se encuentra en buena medida fundamentada en los mecanismos residenciales de constricción que se derivan de su posición ocupacional. En consecuencia, si bien la elección residencial puede operar en alguna medida, el desplazamiento de todas las categorías ocupacionales hacia Outer London, a excepción de las más privilegiadas, ocurre de forma muy condicionada a sus posibilidades en el mercado de la vivienda pudiendo materializarse tanto a través de una expulsión directa (a través del incremento de los alquileres, abusos de los arrendadores, etc.) en beneficio de la localización de los grupos ocupacionales más cualificados como de forma indirecta mediante las trabas que introducen los precios de la vivienda en el acceso a la misma para nuevos residentes. Ambas posibilidades son en principio plausibles de acuerdo a las distintas investigaciones que examinan los procesos de movilidad residencial (Freeman, L. y Braconi, F. 2004; Reràt, P. y Lees, L. 2011), un tema clave en los estudios centrados en el análisis de la gentrificación que queda fuera del alcance en esta ocasión.

Finalmente, las conclusiones extraídas del caso de Londres sirven para desechar el ideal de que la gentrificación contribuye necesariamente a una mayor mezcla social en el espacio ya que, aunque esto pudiera ser así en sus primeros estadios, con el tiempo, este proceso a lo que ha contribuido es a una mayor segregación residencial desde arriba esclareciendo así por un lado el espíritu neoliberal en torno al cuál surge y evoluciona y, desmintiendo, por otro, su recurrencia interesada por parte de las políticas públicas como un instrumento que favorece la diversidad social y ayuda a disolver las concentraciones de pobreza en el centro de la ciudad de Londres sin aparente necesidad de desplazar

a los grupos desfavorecidos que las integran. De este modo, mientras el efecto barrio copa todas las “esperanzas” de las políticas públicas para el logro de una mayor igualdad social, el proceso de vaciamiento social del centro de Londres en beneficio de los grupos más privilegiados sigue sucediéndose sin que por otro lado existan garantías de una movilidad social para los grupos desfavorecidos que perviven todavía en el centro. En cualquier caso, incluso si la gentrificación tuviera algún tipo de efecto sobre la movilidad social cabría preguntarse dos cuestiones: ¿hasta que punto resulta apropiada como ‘política espacial’ dados los altos costes que de cara a la igualdad residencial (y social) lleva aparejada? ¿No sería más eficaz para el bienestar y la igualdad, la implementación de políticas urbanas y de vivienda que promovieran de base un acceso más igualitario a los recursos residenciales?

Mapa 9. Relación entre el cambio residencial y el cambio en la distribución de las distintas ocupaciones en Greater London, 1991-2001.



Fuente: Censos 1991, 2001

- En cambio en Madrid, la evidente inclinación de las políticas de vivienda por una progresiva expansión urbanística, en favor de una intensa producción de vivienda y en detrimento de una apuesta fuerte por la rehabilitación de la ciudad consolidada, se perfila como un mecanismo explicativo incuestionable que ha servido para impulsar un proceso espacial de periferización residencial que ha favorecido la mezcla social creciente en el espacio:

*“El modelo de desarrollo urbano de la última década ha estado basado en la ocupación masiva de suelo. Según un estudio de la Comisión Europea, entre los años 1990 y 2000 el suelo urbano de la Comunidad aumentó en un 50 %, mientras que la población sólo lo hizo en un 3,5 %. A la altura de 2001, el crecimiento planificado en el área metropolitana volvió a representar el 50 % del suelo consolidado animando un proceso de crecimiento que no parece tener fin y que empuja el consumo de este bien limitado hacia límites cada vez menos sostenibles.” (Observatorio Metropolitano, Áreaciega y Andaira Soc. Coop. Mad. 2007:681)*

Tal y como apuntan los mapas que se muestran a continuación, todas las categorías ocupacionales que tendían a segregarse más en la Almendra Central (directivos, profesionales, técnicos y administrativos) se dispersan en beneficio de otras zonas más periféricas y en pleno desarrollo urbanístico, equiparándose así sus pautas de localización a las de los grupos de menor cualificación que, a excepción de los trabajadores no cualificados, persisten en su tradicional asentamiento en zonas limítrofes. Los nuevos desarrollos de vivienda vienen además acompañados de unas características residenciales que muchas veces resultan atractivas puesto que, en contraste a la degradación progresiva de ciertas zonas comprendidas en la Almendra Central, la periferia ofrece viviendas más grandes, mejor equipadas en su interior y a estrenar. A esto hay que añadir que el traslado residencial progresivo hacia estas zonas en expansión se ve potenciado por otros factores que difieren del caso de Londres ya que:

- La gran expansión urbanística no sólo engloba a la vivienda sino también a los centros de oficinas, cada vez más localizados en zonas limítrofes, en contraste a Londres en donde esta periferización de las

actividades económicas se ve fuertemente contrarrestada por la City y más recientemente por el distrito financiero del Canary Wharf (situado en el borough de Tower Hamlets) y el rascacielos más alto de Europa, “The Shard”, construido en 2012 con la pretensión de extender aún más la City como centro financiero. De esta forma, en Madrid, la periferización residencial acontece en consonancia con la empresarial por lo que, a las políticas expansivas de vivienda, hay que sumar la relocalización de la actividad económica como otro de los factores relevantes en la atracción residencial hacia la periferia.

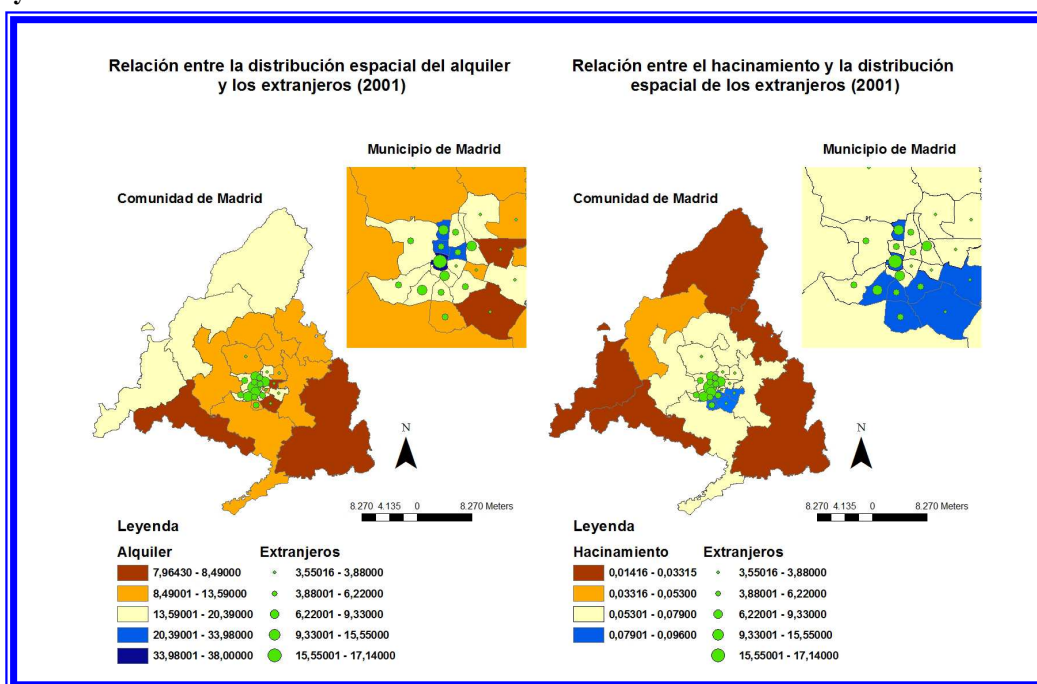
- La mayor densificación que todavía caracteriza a las formas de desarrollo urbano en Madrid en relación a Londres, permite que el sistema de transporte público cubra en mayor medida las necesidades de movilidad diaria de la población por lo que aún viviendo más alejado de los centros de trabajo o de ocio el traslado a los mismos sigue siendo en buena medida viable. Sin embargo, en Londres, esta posibilidad se percibe más complicada dada la gran extensión urbanística de la ciudad que funciona a su vez como otro factor que contribuye a la fuerte revalorización del centro.

Por otro lado, a la imparable potenciación de la producción de vivienda, en beneficio del sector de la construcción y de la economía, hay que añadir el progresivo y acentuado aumento de los precios, sobre todo en las ya costosas zonas de la Almendra Central, como otro factor del mercado inmobiliario que habría empujado hacia una descentralización en beneficio de otras zonas del Municipio de Madrid tradicionalmente más asequibles, como son los distritos del sur como Vicálvaro, Vallecas o Villaverde, o áreas metropolitanas de la periferia. El brusco encarecimiento de la vivienda, en relación al experimentado en Londres, tendería por deducción a no contrarrestarse con un incremento salarial equiparable saldándose con un crecimiento en el esfuerzo de acceso que afecta a todas las ocupaciones: aunque no se tienen datos sobre la progresión del esfuerzo por ocupación entre 1991 y 2001, en el capítulo sobre acceso a la vivienda ya se constataba cómo, en el año 2002, existía un gran desajuste entre las condiciones hipotecarias y los salarios medios de todas las ocupaciones. Por

tanto, la dispersión residencial en detrimento de la Almendra Central se ve fuertemente influida por el gran crecimiento de las dificultades de acceso a la vivienda sacando a la luz que los mecanismos de constricción que desencadena el mercado libre de vivienda afectan también de forma consistente, en el caso de Madrid, a los grupos de mayor cualificación. De hecho, también en base al capítulo de acceso a la vivienda, se muestra cómo en años más recientes existe un proceso de equiparación en el esfuerzo de acceso entre las distintas ocupaciones de forma que los grupos de mayor cualificación tienden a registrar condiciones de acceso más parecidas a las del resto de ocupaciones.

La única excepción que rebate el proceso generalizado de descentralización, en conexión con la producción desenfrenada de vivienda y el aumento pronunciado del esfuerzo, es la que protagonizan una vez más los trabajadores no cualificados. Tal y como reflejan los mapas siguientes (mapa número 9), su claro proceso contradictorio de creciente concentración en la Almendra Central se encuentra muy ligado paradójicamente a aquellas zonas en donde el precio medio del metro cuadrado crece en mayor medida pero también a donde el alquiler y el hacinamiento descienden menos lo cual conlleva a una explicación más lógica y basada en el proceso de desigualdad residencial desde abajo ya apuntado anteriormente y en el que los inmigrantes, que componen en gran medida esta categoría ocupacional, representan un conjunto poblacional desfavorecido. A pesar del mayor encarecimiento de las costosas zonas centrales, la creciente tendencia por parte de los trabajadores no cualificados a residir en el centro se ve justificada por los condicionamientos residenciales a los que se enfrentan los inmigrantes, sobre todo en sus primeras fases de asentamiento: ante sus escasos recursos económicos y familiares éstos se verían destinados no sólo a alquilar y por tanto a residir en aquellas zonas en donde este régimen de tenencia es más predominante sino también a vivir en zonas de especial degradación y a menudo en condiciones de hacinamiento, conformando así un submercado de la vivienda.

**Mapa 10. Relación entre la distribución espacial de los extranjeros con respecto al alquiler y el hacinamiento. 2001.**



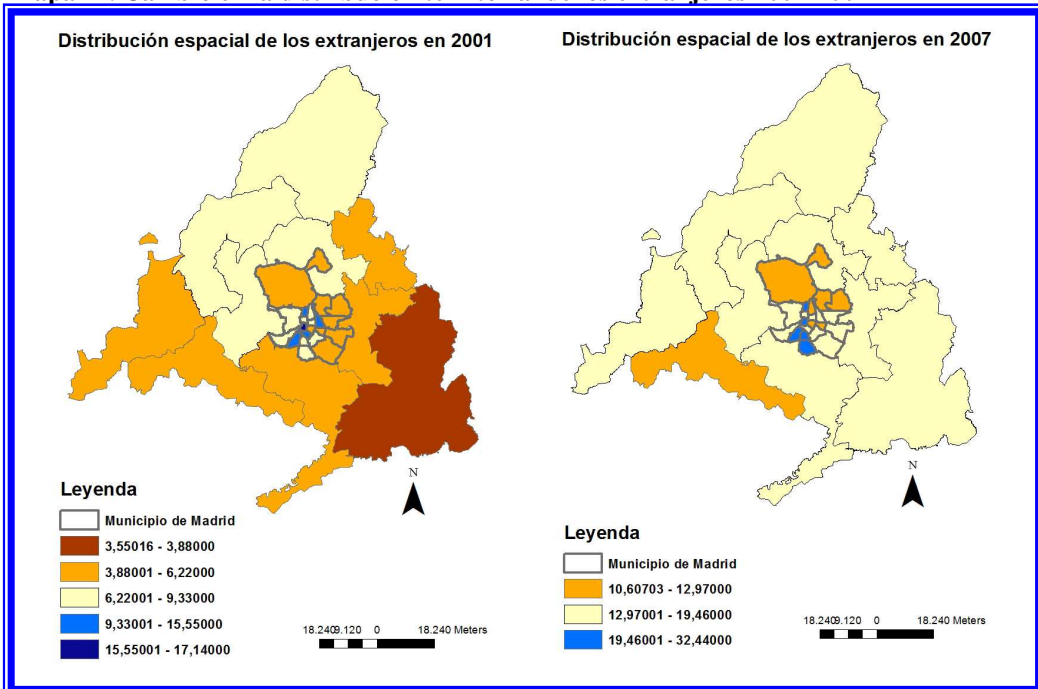
Fuente: Censo 2001

En este sentido por tanto el descenso que mostraban los índices sintéticos de segregación y disimilitud en el periodo 1991-2001 para esta ocupación resulta engañoso puesto que tras la creciente mezcla social que transmiten, de este grupo ocupacional con respecto del resto, se esconden las grandes dificultades residenciales que experimentaban los inmigrantes que componen esta categoría ocupacional en su acceso a la vivienda. Por tanto, en consonancia con autores como Arbaci, S. (2006, 2007), Leal, J. (2011) y Maloutas, T. (2007) se demuestra que no siempre las medidas de segregación (en este caso sintéticas) son indicadores fiables de lo que acontece en términos estructurales siendo en este caso engañosas: *“Spatial representation of the social structure has different patterns and modes of articulation. It is not evident that social structure – considered as the distance of social groups in terms of income, occupation, education, ethnicity etc.– is immediately reflected in the way different types of households settle in the urban scene. Direct correlation between social structure and segregation patterns used to be an assumption in urban theory but empirical research mitigates this assumption. In consequence the action to*

*getting a better social cohesion is not only to get a higher social mix but also to get a better life condition for the excluded (Leal, J. 2011:2)*

Por otro lado, a pesar de que no se disponga de datos más recientes sobre las variaciones en la distribución espacial de las ocupaciones, la descentralización-dispersión de los inmigrantes en años más recientes (2001-2007) apunta también a un posible proceso de dispersión-periferización de los trabajadores no cualificados acorde a los que experimentaba ya el resto de ocupaciones.

**Mapa 11. Cambio en la distribución territorial de los extranjeros 2001-2007**

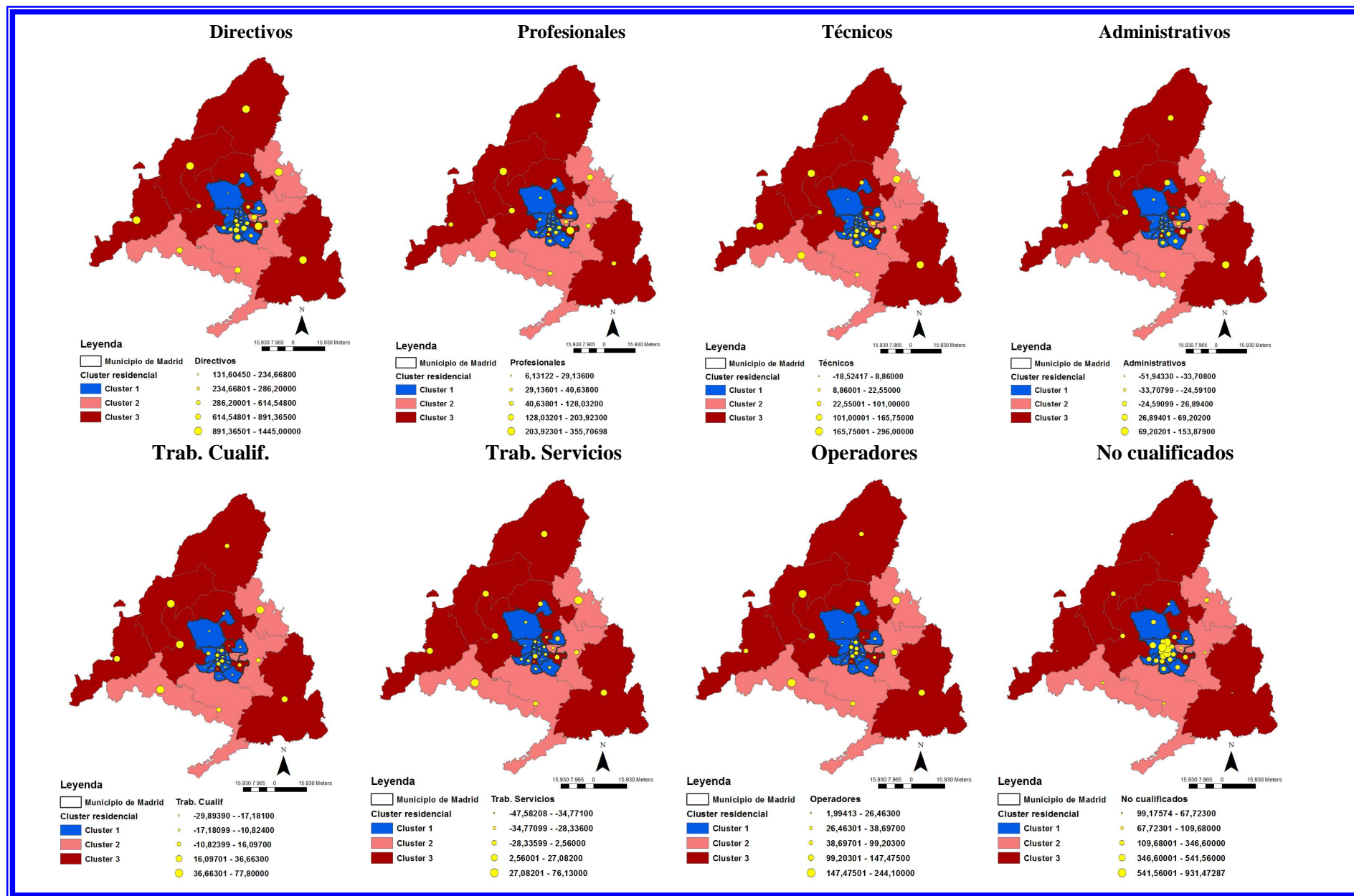


Fuente: Padrón de Habitantes

Sin embargo esta dispersión espacial no significa necesariamente que los inmigrantes en su conjunto hayan mejorado o equiparado su situación residencial a la de los nativos ya que, si bien su proceso de periferización podría explicarse de acuerdo a posibles pautas de asimilación residencial (al igual que su aumento en el régimen de propiedad en años previos a la crisis) sigue siendo plausible la tesis de la saturación residencial de las zonas centrales, ante la fuerte llegada de extranjeros (Arbaci, S. 2006). Al mismo tiempo, no hay que olvidar la gran diversidad cultural y económica que se esconde tras la categorización de 'extranjeros' o 'inmigrantes' de modo que dentro de ésta algunos grupos sociales podrían haber experimentado una significativa movilidad o mejoría

residencial mientras que otros podrían permanecer en situación de exclusión. En consecuencia, la capacidad de realizar afirmaciones rigurosas acerca del significado residencial de los cambios de localización de los extranjeros requeriría una investigación detallada centrada en este tema de estudio.

Mapa 12. Relación entre el cambio residencial y el cambio en la distribución de las distintas ocupaciones en la Comunidad de Madrid



Fuente: Censos 1991, 2001

Por tanto, los crecientes procesos segregativos que se viven en Londres a través de un creciente y desmesurado proceso de gentrificación, se ven ampliamente justificados por las dinámicas inmobiliarias liberalizadoras que acontecen en el espacio y que tienden a trasladar cada vez más las desigualdades económicas entre ocupaciones al ámbito residencial mediante la localización de la vivienda. De este modo aunque las explicaciones desde el lado del consumo (demanda) contribuyan también de forma directa a reforzar los procesos de revalorización de las zonas centrales (oferta) y viceversa, es primordialmente el rol que se atribuye a la vivienda dentro del sistema de bienestar y su impacto en el espacio el que en última instancia es responsable de las fuertes dinámicas segregativas-gentrificadoras puesto que es en él en donde se sitúa la capacidad tanto para promover un espacio más equitativo en términos de oportunidades de acceso a la vivienda como para dejar rienda suelta e incluso potenciar los procesos de desigualdad residencial que imponen de forma natural las fuerzas lucrativas del mercado.

Por último, la experiencia de Londres pone en evidencia cómo no siempre son los grupos más desfavorecidos los principales protagonistas de los procesos segregativos siendo en este caso las ocupaciones de mayor cualificación las que se distancian del resto, tal y como apuntaba Preteceille, E. (2004). En consecuencia, se genera un aumento de la desigualdad desde arriba que tampoco se corresponde con los divulgados procesos de polarización espacial.

Del mismo modo en Madrid, los cambios en las pautas de localización residencial de las ocupaciones en favor en una creciente mezcla social encuentran una explicación estructural en el carácter del sistema de provisión y en su impacto en el mercado inmobiliario. La principal diferencia es que, al contrario que Londres, en este caso se asiste a un proceso generalizado de dispersión-periferización en respuesta a unas políticas de vivienda expansivas que no sólo dejaron poco margen a la rehabilitación del centro sino que también contribuyeron, a través de la liberalización del suelo, a la gran escalada de precios y a los consecuentes problemas generalizados de acceso a la vivienda.

La transformación socio-residencial del espacio en Madrid cuestiona así la centralidad que se otorga a la gentrificación en los estudios urbanos pues se constata

cómo, pese a la profesionalización acontecida y al contrario que en el mundo anglosajón, éste no es siempre el proceso espacial dominante en la ciudad postindustrial siendo además una de las explicaciones centrales, para el caso de Madrid, las políticas de vivienda que se adoptan y su impacto en un mercado inmobiliario liberalizado. En consecuencia la reflexión aportada por Butler, T. (2005: 3) en relación a la importancia que se debe conceder a los procesos de gentrificación resulta especialmente apropiada: *“It is not my point here to argue who is right – indeed there is much that is common to the two studies – but simply that, to some extent, ‘if you seek, ye shall find’. Nor is it my intention to deny the world wide emergence of forms of gentrification. Like many others doing gentrification research, I have duly noted its emergence together with neo liberal forms of governance, as I have travelled to cities as apparently different as Buenos Aires and Brisbane. I hesitate however to generalise about it as a new form of neo-colonialism or indeed as the vehicle for a new urban global strategy by capital”*. En este sentido, una comprensión del contexto global en el que se enmarca cada ciudad es por tanto vital para abordar de forma sensata los procesos espaciales urbanos y los problemas socio-residenciales que afectan a las áreas centrales:

*“The inner city problem can only be understood in relation to the wider metropolitan area within which its inner city lies, and to other metropolitan areas. The inner city is part of this wider whole, and not a discrete part: it is a component of a hierarchically ordered, interactive and dynamic spatial system.”* (Hall, P. 1981: 9)





## **PARTE IV: CONCLUSIONES**



## **12. Desigualdades y problemáticas residenciales concretas ante unos sistemas de vivienda divergentes**

Dentro del marco comparativo en el que se integra esta investigación se ha demostrado cómo en Londres y en Madrid, tanto las pautas de comportamiento residencial como la evolución de los sistemas de vivienda de los que dependen obedecen a trayectorias históricas muy diferenciadas así como a unos procesos de cambio dispares, pese al contexto liberalizador dominante que les caracteriza en la actualidad.

A través del análisis de los distintos indicadores de vivienda empleados se constatan particularidades propias a cada región que advierten no sólo de las distintas formas de habitar sino también de las problemáticas residenciales a las que se enfrentan en cada caso así como de la evolución dispar de los procesos de desigualdad en el ámbito de la vivienda:

En Londres, como consecuencia directa de un marcado proceso de gentrificación sostenido en el tiempo, se asiste a un aumento de la segregación residencial entre los grupos ocupacionales superiores (directivos, profesionales y técnicos) y el resto de categorías que tiende a no reflejarse a través del comportamiento global de las ocupaciones en la mayoría de los indicadores residenciales estructurales, ya que se ha comprobado cómo:

- Pese a proseguir una segregación desde abajo en el sector público del alquiler, en el régimen de tenencia se experimenta una tendencia hacia una creciente homogeneidad social puesto que todas las categorías ocupacionales sin excepción se inclinan cada vez más hacia el alquiler (tanto el correspondiente al sector privado como el social representado cada vez más por las Housing Associations) disminuyendo por tanto la diferenciación entre categorías.
- La mejoría de los estándares residenciales que impulsan una reducción de los niveles de infravivienda es atribuible a todas las categorías ocupacionales, tal y como demuestran las variables empleadas sobre el peso de las viviendas sin calefacción y sin baño.

- El notable ascenso de las nuevas formas de convivencia se plasma en todas las ocupaciones con un incremento del peso de los hogares unipersonales, multipersonales y monoparentales en claro detrimento de las parejas con o sin hijos.
- La preocupante problemática que, de cara a la adecuación entre la vivienda y las necesidades residenciales, presenta el crecimiento de los índices de hacinamiento es extensible a todas las ocupaciones siendo de hecho las de mayor cualificación las que en términos relativos se ven más afectadas. Por tanto, en este sentido se registra también un descenso en los niveles de desigualdad pese a que la incidencia que tiene en sí el hacinamiento entre los directivos, profesionales y técnicos siga siendo mínima en comparación con el resto de categorías.

La única excepción que guardaría correspondencia con los cambios en las pautas de desigualdad residencial desde arriba en el espacio es la evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda ya que, dentro del aumento generalizado del mismo, los grupos ocupacionales de mayor cualificación no sólo están mucho mejor posicionados sino que además, en el periodo de 2002 a 2006, tienden a incrementar sus distancias con respecto al resto puesto que su esfuerzo de acceso a la vivienda libre aumenta menos en términos relativos. Por tanto, no sorprende comprobar cómo en sus casos el proceso de concentración en zonas centrales sigue siendo posible (incluso en el caso de los técnicos) al contrario que en el resto de ocupaciones que, además de registrar mayores incrementos en las dificultades de acceso libre a la vivienda, se enfrentan en mayor medida a los problemas añadidos de acceso que supone la disminución progresiva del alquiler público y el encarecimiento de la vivienda social. En concreto los trabajadores de los servicios y los no cualificados son los que empeoran más sus condiciones de acceso ya que al hecho de que fueran los que más se localizaban en el alquiler público hay que añadir que eran los que más dificultades presentaban de cara al acceso libre a la vivienda por lo que resulta razonable que sean precisamente estos grupos los que con mayor intensidad vivan el proceso de descentralización.

De esta forma, se pone en evidencia cómo no siempre existe una correspondencia entre las dimensiones estructurales del comportamiento residencial y las dimensiones espaciales ya que, en el caso de Londres, pese a que el régimen de tenencia y los indicadores físicos y sociales de la vivienda reflejen las formas de habitar de las ocupaciones junto con las problemáticas por las que atraviesan se convierten en indicadores equívocos a la hora de expresar tanto los procesos de desigualdad residencial en base a la ocupación que acontecen en el espacio (aumento de la segregación desde arriba sobre la base de un proceso de gentrificación) como los identificados en las condiciones de acceso (menor crecimiento relativo del esfuerzo de acceso entre las ocupaciones más cualificadas). Este hallazgo subraya así la importancia de analizar en cada contexto el significado de los indicadores de vivienda a la hora de comprender y realizar afirmaciones sobre los procesos de desigualdad residencial y las formas en las que se manifiestan.

Por el contrario, en Madrid entre 1991 y 2001 se experimenta un aumento de la mezcla social en el espacio como resultado fundamental de un proceso de dispersión/descentralización que implica a casi todas las ocupaciones. Este cambio en las pautas de localización espacial resulta asimismo congruente con la evolución que registran también las condiciones de acceso a la vivienda puesto que ante un esfuerzo de compra que no sólo era sustancialmente más alto que en Londres sino que además tendía a aumentar en mucha mayor medida no sorprende que, bajo un contexto de gran expansión urbanística, se asista a un proceso generalizado de descentralización-dispersión espacial en búsqueda de viviendas más asequibles dándose así lugar a una mayor mezcla social en el espacio que se veía favorecida por la disminución de la desigualdad a la que apuntan también los indicadores de esfuerzo en periodos más recientes (2002-2006). Cabría decir que esta correspondencia entre la reducción generalizada de la desigualdad en la distribución espacial y en el esfuerzo de acceso a la vivienda guarda también lógica con el aumento generalizado de la propiedad hasta la llegada de la crisis sin embargo, más allá de esta concurrencia, el régimen de tenencia se vuelve a mostrar al igual que en Londres como un indicador impreciso ya que, en relación al comportamiento residencial, obvia las difíciles y desiguales circunstancias bajo las que se produce el crecimiento de la compra: grandes, crecientes y arriesgados niveles de endeudamiento y procesos de periferización residencial hacia zonas más asequibles.

Las disparidad de tendencias residenciales que con respecto a Londres representan estos cambios en los procesos segregativos (crecimiento de la mezcla social y dispersión generalizada), las condiciones de acceso a la vivienda (aumento exponencial del esfuerzo pero reducción de la desigualdad entre las categorías) y la tenencia de las ocupaciones (hacia la propiedad) se manifiesta de igual modo en relación a la densidad y los índices de hacinamiento puesto que, al contrario que en la región londinense, entre 1991 y 2001, la relación entre los ocupantes de la vivienda y el tamaño de ésta tiende a descender en todas las ocupaciones así como los niveles de hacinamiento. Únicamente son los indicadores referentes a la evolución de las características físicas y las formas de convivencia los que indican una tendencia compartida entre ambas regiones: descenso en los niveles de infravivienda y aumento de nuevas formas de convivencia.

La única excepción a este comportamiento residencial dominante en Madrid (dispersión-periferización residencial, aumento de la propiedad por el gran esfuerzo que requiere el acceso creciente a la compra) viene marcada, al contrario que en Londres, desde abajo de la estructura ocupacional pues entre 1991 y 2001 eran los trabajadores no cualificados los únicos que de forma discordante tendían a localizarse más en las zonas centrales de la Capital. Este comportamiento residencial contradictorio y desapercibido por los índices sintéticos de segregación, concuerda también con el que protagonizaba ya esta ocupación en el régimen de tenencia y en el acceso a la vivienda pues, entre 1991 y 2001, ésta era la única categoría en donde el peso del alquiler aumentaba y en donde el esfuerzo de compra era sustancialmente mayor como resultado fundamental de la reciente llegada de una inmigración en situación precaria, que se concentró en gran medida en esta ocupación. Este factor migratorio estaría al mismo tiempo detrás de la mayor incidencia que tienen sobre los trabajadores no cualificados el mayor crecimiento de determinadas formas de convivencia así como el menor descenso de los índices de hacinamiento puesto que:

- Por un lado, la soledad y la escasez de recursos a las que se enfrentan los inmigrantes a su llegada estimula un mayor crecimiento de los denominados hogares complejos y multipersonales.

- Por otro lado, la precariedad que se deriva de la falta de recursos (económicos y familiares) junto con la frecuente necesidad de envío de remesas conducen a unos mayores niveles de densidad y hacinamiento.

Por tanto, el descenso de los índices sintéticos de segregación y su expresión acerca de la existencia de una mayor mezcla social de esta ocupación con respecto al resto encubre las dificultades residenciales añadidas a las que se enfrentaban los trabajadores no cualificados y más en concreto los inmigrantes. Con todo, este proceso de desigualdad residencial desde abajo de la estructura ocupacional parece adquirir un carácter temporal ya que en años más recientes (2004-2008) se demuestra cómo:

- Dentro de la tendencia mayoritaria que existe hacia la propiedad (exceptuando los directivos), los trabajadores no cualificados empiezan también a presentar pautas de comportamiento residencial más acordes al resto de las ocupaciones puesto que su peso en el régimen de alquiler tiende a reducirse en favor de la propiedad y su esfuerzo de acceso a la compra, pese a seguir siendo el más alto, acorta también distancias con respecto al que realizaba el resto de categorías entre las cuales también decrece la desigualdad de forma generalizada.
- A pesar de que no se dispongan datos recientes sobre las pautas de localización espacial por ocupación, los procesos de dispersión a los que igualmente apuntan los inmigrantes en años más recientes conducen de forma lógica a pensar que el proceso de centralización de los trabajadores no cualificados se ha frenado como poco.

¿Implican estas pautas residenciales que los inmigrantes han mejorado su situación residencial? El aumento de la propiedad y la disminución del esfuerzo de los trabajadores no cualificados (categoría en donde los inmigrantes obtienen un gran peso) junto con la dispersión territorial de los inmigrantes empuja a la afirmación de que al menos existe una paulatina adopción por parte de éstos de ciertos comportamientos residenciales que se asemejan a los de la sociedad receptora. Sin embargo, antes de sostener que la desigualdad de éstos con respecto al resto ha descendido habría que profundizar tanto en la gran diversidad de nacionalidades que compone el colectivo de extranjeros así como en el comportamiento que adoptan otros indicadores residenciales ya que un aumento del acceso a la propiedad puede

ser compatible con ciertas estrategias residenciales que implican un incremento o persistencia en los niveles de hacinamiento o la convivencia de hogares formados por distintas familias. Del mismo modo, la dispersión residencial podría verse influenciada, tal y como sostiene Arbaci, por la saturación de las zonas centrales en donde tienden a residir los inmigrantes.

En conclusión, se constata cómo Londres vive un incremento de la desigualdad residencial desde arriba mientras que Madrid experimenta una reducción generalizada de las distancias que separan a las distintas ocupaciones, pese a que las dificultades de acceso a la vivienda sean mayores y se incrementen en mayor medida. Estas tendencias discordantes en el comportamiento, las problemáticas residenciales y la desigualdad en la vivienda guardan al mismo tiempo una relación inequívoca con los distintos sistemas de provisión residencial en donde se integran y su evolución diferenciada ya que:

- En primer lugar, la propensión hacia el alquiler en Londres por parte de todas las ocupaciones surge por un lado empujada por la residualización que vive el sector público del alquiler, la cuál presiona a los grupos de menor cualificación hacia el alquiler privado o social; y por otro, por la apuesta paralela del sector privado del alquiler que hace que los grupos de mayor cualificación desvíen también su interés hacia este régimen de tenencia y en detrimento de la propiedad. Por tanto, el proceso de dualización característico de los sistemas de tenencia liberales (Kemeny) se ve frenado por el aumento del alquiler privado y sin que ello suponga una reducción de la mercantilización de la vivienda. En cambio, en Madrid, la fuerte y constatable promoción de la compra y la falta de alternativas reales a esta forma contractual es decisiva en la constante y creciente inclinación de las ocupaciones hacia este régimen de tenencia que es visto como la opción más rentable y segura ante posibles adversidades y para la reproducción social de la familia.
- En segundo lugar, se ha constatado cómo, ante períodos alcistas en los precios de la vivienda, la mayor diversificación del sistema de tenencia en Londres sirve como amortiguador clave frente al aumento del esfuerzo de acceso a la vivienda y ello pese al claro problema de déficit de viviendas que atraviesa esta región como fruto de una planificación y unos modelos de desarrollo urbano poco sostenibles. En contraste, en Madrid la dependencia casi exclusiva hacia un

mercado libre en propiedad provoca una mayor susceptibilidad de los precios de la vivienda ante periodos de auge económico induciendo de este modo a un mayor, más creciente y arriesgado esfuerzo de acceso que se ha visto asimismo alimentado por los procesos especulativos inmobiliarios ligados a la mercantilización del suelo y a las expectativas de revalorización residencial. Es cierto que las tendencias en el mercado laboral hacia una equiparación de salarios entre ocupaciones han supuesto una reducción en la desigualdad en el acceso a la vivienda en Madrid pero no hay que olvidar que la gestión liberal de la vivienda convierte a los individuos u hogares en claramente susceptibles a los cambios en la estructura económica de modo que éstos podrían haber influido también de forma inversa en el acceso a la vivienda, con un aumento de la desigualdad entre ocupaciones. De hecho, este ha sido el caso de Londres, en donde a pesar de que la vivienda sigue siendo objeto de una mayor intervención, los recientes procesos de liberalización han permitido que la creciente desigualdad desde arriba que se registra en relación a la remuneración de las ocupaciones se traslade al ámbito residencial en términos de esfuerzo de acceso.

- En tercer lugar, si bien el peso de las nuevas formas de convivencia tiende a incrementarse en ambas regiones sin excepción por ocupación, la mayor incidencia de éstas en Londres y su menor ascenso en Madrid no es independiente de la articulación diferencial de los sistemas de vivienda en los que se integra cada región ya que:
  - En el caso de Londres, una mayor intervención estatal en beneficio de la vivienda social y el alquiler privado permite que los procesos de individuación social se materialicen en el ámbito residencial en mayor medida pues el mayor equilibrio que se deriva del sistema de tenencia provoca que el acceso a la vivienda sea más viable para los hogares más vulnerables en términos económicos, como son los unipersonales o monoparentales.
  - En el caso de Madrid, la ausencia tradicional de una intervención pública en favor de la promoción de vivienda social sigue otorgando a la familia el rol principal como institución que garantiza el acceso a la vivienda por lo que no es extraño comprobar cómo, a pesar del ascenso de los hogares

unipersonales, monoparentales, multipersonales y complejos, las formas tradicionales de convivencia siguen acaparando un gran peso, que a su vez se ve sostenido por los acentuados y crecientes niveles de esfuerzo de acceso en la etapa del boom inmobiliario.

- En cuarto lugar, se ha constatado cómo el modelo residencial londinense, basado en desarrollos urbanos de baja densidad, afecta directamente sobre la satisfacción de las necesidades residenciales ya que ante un aumento de la demanda de vivienda, derivado del crecimiento en el número de hogares, las posibilidades de expansión urbana son más limitadas ejerciendo una presión al alza sobre los índices de densidad y hacinamiento en la vivienda que a su vez no se ven ayudados por el proceso de liberalización y encarecimiento de la misma. A ello hay que añadir los inconvenientes ambientales, económicos y vitales que se derivan de un sistema de vivienda basado en un urbanismo disperso. En contraste, en Madrid unas formas de promoción residencial más compactas aumentan la capacidad de respuesta ante un crecimiento de la demanda de vivienda sin incidir así en los índices de densidad y hacinamiento, los cuales se ven reducidos en todas las ocupaciones por la influencia de un stock de viviendas cuyas superficies no se adaptan a la reducción progresiva del tamaño medio de los hogares.
- Por último, la explicación a las pautas divergentes que, en relación a los procesos segregativos y de localización de las ocupaciones, muestran las regiones estudiadas pasa inevitablemente por la comprensión de las trayectorias de los sistemas de provisión, las dinámicas inmobiliarias y su expresión en el espacio. En el caso de Londres, la liberalización del sistema de vivienda ha permitido que las zonas centrales de Londres se vean sometidas a un fuerte proceso de revalorización residencial como consecuencia de:
  - Una progresiva desaparición y mercantilización de un stock de vivienda social que se concentraba mayoritariamente en Inner London como fruto de su intenso pasado industrial en torno a los Docklands.
  - Un imparable proceso de gentrificación que surge no sólo en respuesta a una profesionalización o a las ventajas que se asocian de nuevo al centro

(oferta de ocio, transporte, cercanía al lugar de trabajo, etc.) sino también como fruto de la atracción que genera una oferta inmobiliaria renovada y en ocasiones de lujo así como de unas políticas urbanas más descentralizadas y que, ayudadas por la dificultad para promover una mayor expansión residencial, impulsan sobre todo una regeneración del centro de Londres que implica actuaciones directas y de gran impacto sobre la vivienda: procesos intensos de rehabilitación de espacios residenciales deteriorados y reconversión de áreas industriales en residenciales de alto poder adquisitivo.

El gran encarecimiento de la vivienda en el centro al que conlleva de forma básica la liberalización del sistema de provisión, el funcionamiento del mercado inmobiliario y las políticas residenciales que se aplican se ha traducido en una desaparición gradual de las ocupaciones medias y bajas en beneficio exclusivo de las más cualificadas, justificándose así la creciente segregación desde arriba en el centro que a su vez se veía favorecida por el mayor incremento del esfuerzo de acceso que viven las categorías medias y bajas.

Por el contrario, en Madrid, la propensión hacia una mayor mezcla social en el espacio residencial encuentra un mecanismo explicativo fundamental en las políticas de vivienda, que lejos de enfocarse en la rehabilitación-revitalización del centro, sobre todo han facilitado y promovido más bien una producción lucrativa y desenfrenada de vivienda y una expansión urbana empujando de este modo a una dispersión-periferización de la mayor parte de las ocupaciones que lleva a disminuir la desigualdad social en el espacio. Dicha dispersión-periferización se veía al mismo tiempo favorecida por los mayores precios que presenta la vivienda en las zonas más centrales y el intenso crecimiento generalizado del esfuerzo en el que además se experimenta una tendencia hacia una equiparación entre las categorías más cualificadas y el resto.

La excepción contradictoria y temporal que protagonizaban los trabajadores cualificados entre 1991 y 2001 al localizarse de forma creciente en el centro se explica al mismo tiempo no sólo por las posibles ventajas que para una inmigración recién llegada supone la centralidad sino también fundamentalmente por las restricciones residenciales que impone el predominio

de un mercado libre encarecido y que les lleva a localizarse en zonas en las que predomina más el escaso mercado de alquiler, en el que tienden a residir en condiciones precarias y abusivas gracias a la informalidad que caracteriza a la gestión de esta forma contractual.

En conclusión, las tendencias divergentes entre Londres y Madrid, manifestadas por las distintas pautas de comportamiento residencial, los procesos de desigualdad, las problemáticas específicas de vivienda y los modelos de provisión, no sólo cuestionan la tesis de la convergencia y su superficialidad sino que además ofrecen la posibilidad de abordar unas políticas de vivienda más eficientes y acordes a las necesidades que surgen en función de los resultados obtenidos basados en el contexto residencial específico que vive cada región.

### **13. Hacia una mayor eficiencia social en los sistemas de provisión residencial: propuestas para unas políticas de vivienda más equilibradas socialmente**

La evidente conexión entre los sistemas de vivienda, como principios estructurantes, y los comportamientos residenciales ha permitido evaluar la eficiencia social (satisfacción de necesidades residenciales, justicia social e igualdad) que, en términos de acceso a la vivienda, condiciones residenciales y producción de desigualdad, desencadenan las distintas formas de provisión y sistemas de tenencia en donde se integran Londres y Madrid. Los inconvenientes, desventajas o virtudes que se extraen de los mismos así como el aprendizaje derivado de la metodología comparativa internacional empleada invitan a proponer a continuación unas líneas de actuación encaminadas hacia una mayor justicia e igualdad social.

Se ha constatado cómo la implantación de un sistema de vivienda predominantemente liberal viene acompañada por enormes dificultades sociales de cara a la satisfacción adecuada de las necesidades residenciales y los procesos de desigualdad residencial. Por ello, es precisa la implementación de unas políticas de vivienda que vayan dirigidas hacia la promoción de un sistema de tenencia más unitario, con una mayor promoción de la vivienda social y del alquiler ya que:

- Por un lado, contrarresta la gran volatilidad a la que conduce la mercantilización de la vivienda garantizándose de esta forma un acceso a la misma más asequible y comprometido con la satisfacción de unas necesidades residenciales y no con la rentabilidad de lo que se ha concebido en los últimos tiempos como una mercancía o negocio. El logro de este fin es especialmente primordial en Madrid, ya que en su caso la mayor dependencia no sólo de un mercado libre sino también de un sector de la propiedad le convierte en más vulnerable ante periodos alcistas, tal y como ha reflejado el descontrolado aumento del esfuerzo de acceso.
- Por otro lado, evita la residualización de un sector de vivienda social que resulta especialmente desfavorable en los procesos de desigualdad socio-residencial puesto que es susceptible de verse acompañada no sólo por una inversión marginal que afecta al mantenimiento, diseño y calidad de las viviendas, sino también por una segregación desde abajo en este régimen de tenencia que incita a una estigmatización social hacia los individuos que residen en la vivienda social y hacia esta forma contractual, tal y como se constata en Londres.
- Se promueve un acceso a la vivienda más equilibrado socialmente y menos basado en los recursos económicos de los demandantes.

La exploración de medidas que vayan en esta dirección deberían barajar tanto actuaciones directas sobre el stock de viviendas existente (procedimientos encaminados a un aprovechamiento social de las viviendas secundarias y vacías o incentivos para un alquiler más asequible y seguro para el arrendador y arrendatario) como la intervención sobre los procesos de promoción y producción de vivienda nueva y más cuando existen estudios comparativos que avalan que allí donde el sistema de tenencia es más unitario no sólo la eficiencia social es mayor sino que también lo es la eficiencia económica (precios del suelo, costes y niveles de producción), anhelada por los promotores y constructores (Barlow, J. y Duncan, S. 1994). Al mismo tiempo, dados los graves inconvenientes que plantean de cara a la sostenibilidad ambiental, económica y residencial los modos de producción residencial dispersos, se invita asimismo en este sentido a desarrollar unas estrategias que fomenten unas formas de desarrollo residencial y urbano más densificadas y compactas dada también la convicción de los beneficios que ello supone para el desarrollo de la vida del individuo (mayor

disponibilidad de servicios y equipamientos, mayores posibilidades de relacionarse, menor tiempo y menor coste en transporte, etc.)

La implantación de unos sistemas de tenencia y de producción más comprometidos con las necesidades residenciales y el acceso igualitario a la vivienda pasa necesariamente por la introducción de mecanismos de control en los precios del suelo que eviten el surgimiento de procesos especulativos inmobiliarios asociados al mismo y que a su vez fomentan la desigualdad residencial. Por tanto, en lugar de apostar por implantar dudosas políticas urbanas de regeneración que se aferran a la defensa de una mezcla social en el espacio como panacea a los procesos de desigualdad y exclusión social, que de forma cuestionable alimenta el llamado “efecto barrio”, se requiere más bien una actuación sobre la base de los mecanismos estructurales que la generan, entre los que está el acceso desigual a la vivienda. Esto no quiere decir que las políticas basadas en la relocalización espacial de los grupos sociales como forma de lucha contra la desigualdad social no puedan generar, bajo determinadas circunstancias, efectos positivos pero sin duda éstas no atajan la verdadera raíz de los problemas por lo que su efectividad se presenta en el mejor de los casos como limitada.

## **14. Planteamientos para futuros desarrollos: la continuidad y profundización como principales premisas de investigación**

La relevancia que juegan los sistemas de vivienda en los procesos residenciales relativos a las formas de habitar, las desigualdades y la satisfacción de las necesidades de vivienda obligan a seguir investigando sobre los mismos y sobre sus trayectorias con el fin de abordar de la forma más eficaz posible las problemáticas y desequilibrios residenciales que puedan surgir así como sus efectos sociales. Hoy más que nunca se pone en evidencia la transcendencia de la vivienda como espacio vital para el desarrollo social del individuo por lo que un buen punto de partida que de continuidad a los estudios de vivienda es el de analizar el impacto residencial de la actual crisis económica bajo los distintos modos de provisión de vivienda ya que, a juzgar por los resultados obtenidos en este estudio, se aventura distinto en función de la articulación diferencial de los sistemas de tenencia, los modos de promoción y producción y las distintas políticas de vivienda que se estén implementando. En este sentido, el análisis

de fuentes de información como el Censo de 2011 se considera clave para la consecución de estos objetivos cuya pretensión es también la de una mayor profundización en el estudio de los comportamientos residenciales y las motivaciones que éstos encierran. Además de analizar las distintas variables recogidas en esta investigación se busca también de forma particular examinar los procesos de movilidad residencial, ya que éstos quedaron fuera del alcance de esta investigación y podrían aportar una mayor aclaración sobre las causas y los modos en los que acontecen los cambios en las pautas de localización y los procesos segregativos en cada ciudad. Se tiene además la pretensión de que este indicador así como otros referentes a las formas de habitar sean analizados no sólo en términos cuantitativos sino también cualitativos ya que tras las estadísticas se esconden también realidades igual de relevantes que pasan desapercibidas por los datos. Por ello, la realización de entrevistas abiertas así como el análisis de determinados espacios públicos representativos de las dinámicas residenciales deben ser técnicas de investigación abordadas en desarrollos futuros. De igual modo sería necesario extender y completar la investigación estudiando:

- Por un lado el impacto que causan otra serie de variables sociales en la posición residencial de los individuos u hogares ya que, a pesar de que la ocupación sea relevante otras como la edad o la nacionalidad pueden contribuir igualmente o incluso en mayor medida a la comprensión de los procesos de desigualdad residencial y a la manera en la que se producen los mismos.
- Por otro, otros contextos urbanos de acuerdo a la perspectiva comparativa, ya que se ha comprobado cómo esta metodología ayuda de forma incuestionable a descubrir, entender y justificar las especificidades residenciales de cada contexto siendo por tanto más viable plantear soluciones eficaces a los problemas de hoy y del futuro.



# **PARTE V: REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y ANEXOS**



## 7. Referencias bibliográficas

- Abrahamson, P. (1992) "Welfare pluralism: towards a new consensus for a European social policy?", en Hantrais, L.; O'Brien, M. y Mangen, S. (Eds) *The Mixed Economy of Welfare*. Cross-National Research Papers (Loughborough: Cross-National Research Group, Loughborough University).
- Adams, J. S. y Gilder, K. S. (1976) "Household location and intra-urban migration", en Herbert, D.T y Johnston, R.J. (Eds) *Social Areas in Cities. Volume 1: Spatial Processes and Form*, pp. 159-192. London: Wiley.
- Alberdi, I. (1997) "La familia: la convergencia y divergencia de los modelos familiares españoles en el entorno europeo" *Política y Sociedad*, nº 26, pp. 73-94.
- Alberdi, I. (1999) *La nueva familia española*. Taurus.
- Allen, J.; Barlow, J.; Leal, J.; Maloutas, T. y Padovani, L. (2004) *Housing and Welfare in Southern Europe*. Blackwell Publishing Oxford.
- Allen, J. (2006) "Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe" *International Journal of Housing Policy*, 6: 3, pp. 251-277.
- Alonso, W. (1964) *Location and Land Use*. Cambridge, MA; Harvard University Press.
- Ambrose, P. (1991) "The housing provision chain as a comparative analysis framework". *Scandinavian Housing and Planning Research* 8 nº 2, pp. 91-104.
- Anderson, I. (2004) "Housing, Homelessness and the Welfare State in the UK" *International Journal of Housing Policy*, 4: 3, pp. 369-389.
- Arbaci, S. (2006) *The residential insertion of immigrants in Europe: patterns and mechanisms in Southern European cities*. Tesis doctoral. The Bartlett School of Planning-University College London.
- Arbaci, S. (2007) "Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe" *International Journal of Housing Policy*, 7: 4, pp. 401- 433.
- Arbaci, S. (2010) "¿Existe un sistema diferenciado en los países del sur de Europa? Vivienda, bienestar social y segregación: una comparación entre diferentes países europeos". Observatorio Municipal de la Vivienda, Madrid.
- Arapoglou, V. (2006) "Immigration, Segregation and Urban Development in Athens: The Relevance of the Debate for Southern European Metropolises", *The Greek Review of Social Research*, special issue 121, pp. 11-38.
- Arriba, A. (2009) *El Tratamiento de la Dependencia en los Regímenes de Bienestar Europeos*. Colección Estudios. Serie Dependencia.
- Ash, J. (1980) "The Rise and Fall of High Rise Housing in England" en Ungerson, C. y Karn, V. *The Consumer Experience of Housing - Cross National Perspectives*. Farnborough: Gower.
- Atkinson, R. (1997) "Gentrification and Displacement in Greater London: An empirical and theoretical analysis" Tesis doctoral. University of Greenwich.

- Atkinson, R. (2000) "The hidden costs of gentrification: Displacement in Central London", *Journal of Housing and the Built Environment* 2000, Volume 15, Issue 4, pp. 307-326.
- Balchin, P. (1996) *Housing Policy in Europe*. Routledge, London.
- Balchin, P. y Rhoden, M. (2002) *Housing Policy: An Introduction. 4th edition*. Routledge, London and New York.
- Ball, M.; Harloe, M; Martens, M. (1988) *Housing and Social Change in Europe and the USA*. Taylor & Francis Group.
- Barlow, J. y Duncan, S. (1994) *Success and Failure in Housing Provision*. Pergamon Press.
- Bassett, K. y Short, J. (1980) *Housing and Residential Structure: Alternative Approaches*. Routledge & Kegan Paul, London, Boston and Henley.
- Beauregard, R. (1986) "The chaos and complexity of gentrification", en Smith, N. y Williams, P. (Eds) *Gentrification of the City* (Unwin Hyman, London).
- Bell, D. (1973) *The Coming of Post-Industrial Society*. Basic Books.
- Bennington, J.; Fordham, T. y Robinson, D. (2004) "Housing in London NDCs: Situations, Challenges and Opportunities". *New Deal for Communities: The National Evaluation, Research Report 59*.
- Betrán, R. (2002) "De aquellos barroos estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista" *Acciones e Investigaciones Sociales*, 16, pp. 25-67.
- Boelhouwer. P. y Van der Heijden, H. (1993) "Methodological Trends in International Comparative Housing Research". *Neth. J. of Housing and the Built Environment*, Vol 8. Nº 4. pp. 371-382.
- Boelhouwer. P. y Van der Heijden, H. (1994) "Social Housing in Western Europe in the Nineties". *Neth. J. of Housing and the Built Environment*, Vol. 9 No. 4.
- Bondi, L. (1991) "Gender divisions and gentrification: a critique". *Transactions of the Institute of British Geographers* 16 (2) pp.190-198.
- Borja, J. y Castells, M. (1998): "*Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*", Taurus.
- Bourassa, S. (1993) "The rent-gap debunked". *Urban Studies* 30, pp. 1731-1734.
- Bourdieu, P. (1972) *Outline of a Theory of Practice*. Cambridge: Cambridge University Press
- Bourdieu, P. (1986) "The Forms of Capital", en Richardson, J. (Ed.) *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education* (New York, Greenwood), pp. 241-258.
- Bourdieu, P. (1984) *Distinction: a social critique of the judgement of taste*. London, Routledge.
- Braverman, H. (1974) *Labor and Monopoly Capital*. New York, Monthly Review Press.
- Brown, L.A. y Moore, E.G. (1970) "The Intra-Urban Migration Process: A Perspective." *Geografiska Annaler*, 52B, pp. 368-381.

- Burgess, E. (1925) "The Growth of the City: An Introduction to a Research Project", en Park, R.; Burgess, E. y McKenzie, R. (1925) *The City*. Chicago: University of Chicago Press.
- Butler, T. (2003) "Living in the bubble: Gentrification and its 'others' in London". *Urban Studies* 40, 12, pp. 2469-2486.
- Butler, T. (2005) "Gentrification and Globalization: the emergence of a middle range theory?". *Cahier européen du pôle Ville/metropolis/cosmópolis*, pp. 1-34.
- Byrne, P. (2003) "Two Cheers for Gentrification". Georgetown University Law Center. Vol 46, pp. 405-432.
- Capel, H. (1975) "Capitalismo y morfología urbana en España." *Los libros de Frontera*. Barcelona, pp. 9-66.
- Castells, M. (1977) *The Urban Question: a Marxist Approach*. MIT Press.
- Castells, M. (1983) *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*. Berkeley: University of California Press.
- Castells, M. y Mollenkopf, J. (1992) *The Dual City: Restructuring New York*. New York, NY: Russell Sage Foundation.
- Castells, M. (1995) *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, estructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid: Alianza Editorial.
- Castells, M. (1999) *La Era de la Información: Economía, Sociedad y Cultura: La Sociedad Red*. México, Siglo XXI.
- Castles, F. (1994) "On religion and public policy: does Catholicism make a difference?". *European Journal of Political Research* 25, pp.2-14.
- Castles, F. G. (1998) *Comparative Public Policy: Patterns of Post-war Transformation*. (Cheltenham:Edward Elgar).
- Castles, F. y Ferrera, M. (1996) "Home ownership and the welfare state: Is Southern Europe different?". *South European Society and Politics* 1, pp. 163-185.
- Caulfield, J. (1989) "Gentrification and desire", *Canadian Review of Sociology and Antropology* 26, pp. 617-632.
- Caulfield, J. (1994) *City Form and Everyday life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*. Toronto, University of Toronto Press.
- Chombart de Lauwe, P.H. (1969). *Pour une sociologie des aspirations*. Paris: Editions Denoel.
- Clapham, D. (1995) "Privatisation and the East European Housing Model" *Urban Studies* Vol.32 No 4-5, pp. 679-694.
- Clark, E. (2005) "The Order and Simplicity of Gentrification- a political challenge", en Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. (Eds) *The Gentrification Reader*. Routledge, pp. 24-29.
- Clark, W.A.V. (1986) "Residential Segregation in American Cities: a review and interpretation". *Population Research and Policy Review* 5, pp. 95-127.

- Clark, W.A.V. (1989) "Residential Segregation in American Cities: Common ground and differences in interpretation". *Population Research and Policy Review* 8, pp. 193-197.
- Clark, W.A.V. y Dieleman, F.M. (1996) *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick: Center for Urban Policy Research.
- Cohen, M. (1983) "San Francisco's Neighborhood Commercial Special Use District Ordinance: An Innovative Approach to Commercial Gentrification", 13 *Golden Gate U. L. Rev.*
- Cohen, R. (1981) "The New International Division of Labour: Multinational Corporations and the Urban Hierarchy", en Dear, M. and Scott, M.J. (1981) *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*, London, Methuen.
- Coleman, J. (1988) "Social Capital in the Creation of Human Capital." *American Journal of Sociology* 94, pp. 95-121.
- Colomb, C. (2010) "Urban regeneration and policies of 'social mixing' in british cities: a critical assessment". *ACE Año 6, núm. 17 Octubre*, pp. 223-244.
- Cortés, L. (1995a) *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Editorial Fundamentos, Madrid.
- Cortés, L. (1995b) *Pensar la vivienda*. TALASA. Ediciones.
- Cotorruelo, A. (1960) *La política económica de la vivienda en España*. CSIC, Madrid.
- Council of Mortgage Lenders reports (2010) "Second quarter buy-to-let results".
- Cross, M. (1992) "Black workers, recession and economic restructuring in the West Midlands", en Cross, M. (Ed.) *Ethnic Minorities and Industrial Change in Europe and North America*, Cambridge: Cambridge University Press, pp. 77-93
- Da Fonseca, D. (2010) "Urban segregation as a complex system: an agent-based simulation approach" Tesina.
- Dale, A.; Willians, M. y Dodgeon, B. (1996) "Housing Deprivation and Social Change" Office for National Statistics, Series LS, nº 8.
- Davidson, M. y Lees, L. (2005) "New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance". *Environment and Planning A*, volume 37, pp. 1165-1190.
- Davidson, M. (2006) *New-Build Gentrification and London's Riverside Renaissance*. Tesis Doctoral, King's College London.
- Davidson, M. y Lees, L. (2010) "New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies." *Population Space Place* 16, pp. 395-411.
- Del Pino, J. (2003) "Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral". *Scripta Nova Vol. VII, núm. 146(026)*.
- Diappi, L. y Bolchi, P. (2008) "Smith's rent gap theory and local real estate dynamics: A multi-agent model". *Computers, Environment and Urban Systems*, Volume 32, Issue 1, pp.6-18.
- DiPrete, T.A. (1988) "The upgrading and downgrading of occupations: status redefinition vs deskilling as alternative theories of change". *Social Forces*, 66, pp. 725-746.

- Doling, J. (1997) *Comparative Housing Policy. Government and Housing in Advanced Industrialised Countries*, New York, St. Martin's Press.
- Domínguez, M.; Leal, J. y Martínez, E. (2012) "The limits of segregation as an expression of Socioeconomic inequality: The Madrid Case" en Maloutas, T. y Fujita, K. (Eds) *Residential Segregation in Comparative Perspective. Making Sense of Contextual Diversity*. Ashgate.
- Donnison, D. (1967) *The Government of Housing*. Penguin Books.
- Donnison, D. y Ungerson, C. (1982) *Housing Policy*. Penguin, Harmondsworth, London.
- Doyle, M. (2007) "The Liberal Peace, Democratic Accountability and the Challenge of Globalization" en Held, D. y McGrew, A. *Globalization Theory*. Polity Press, Cambridge.
- Duncan, J. (1981) *Housing and Identity: Cross-Cultural Perspectives*. London, British Library Cataloguing in Publication Data.
- Durkheim, E. (1882, 1897) *El suicidio*. Madrid, Akal.
- Engels, F. (1873) *The Housing Question*. Progress Publishers, Moscow (1970).
- Engles, F. (1845) *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Buenos Aires, Editorial Futuro (1965).
- Esping Andersen, G. (1990) *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press & Princeton: Princeton University Press.
- Esping Andersen, G. (1993) *Changing Classes: Social Stratification in Postindustrial Europe and North America*. London, Sage.
- Erikson, R. y Goldthorpe, J. (1993) *The Constant Flux: A Study of Class Mobility in Industrial Societies*. Oxford University Press.
- Fernández D.; López, E. y Lucas M. (1998) "La vivienda en Madrid: 1939-1961" pág. web: <http://pendientedemigracion.ucm.es/info/hcontemp/madrid/vivienda.htm>.
- Ferrera, M. (1996) "The 'southern model' of welfare in social Europe". *Journal of European Social Policy*, 6(1), pp. 17-37.
- Flaquer, L. (2000) *Las políticas familiares en una perspectiva comparada*. Fundación La Caixa.
- Flaquer, L. (2004) "La articulación entre familia y el Estado de bienestar en los países de la Europa del sur". *Papers* 73, pp. 27-58.
- Florida, R. (2002) *The Rise of the Creative Class: And How it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Perseus Book Group.
- Form, W. (1954) "The Place of Social Structure in the Determination of Land Use: Some Implications for a Theory of Urban Ecology". *Social Forces* 32(4): pp. 317-323.
- Forrest, R. y Murie, A. (1988) *Selling the Welfare State: The Privatisation of Public Housing*. Routledge.
- Forrest, R, Murie, A y Williams, P (1990) *Home Ownership: differentiation and fragmentation*, London: Unwin Hyman.

- Freeman, L. y Braconi, F. (2004) "Gentrification and Displacement New York City in the 1990s". *Journal of the American Planning Association*, Volume: 70, Issue: 1, Publisher: Routledge, pp. 39-52.
- Friedmann, J. y Wolff, G. (1982) "World City Formation: an agenda for research an action". *International Journal of Regional and Urban Research*, 3, pp. 309-344.
- Friedman, J. (1986) "The World City Hypothesis". *Development and Change*, 17, pp.69-83.
- Gallent, N. (2007) "Políticas, estrategias y desafíos de la vivienda en Londres y sur de Inglaterra" en Leal, J. (coordinador) (2007) *La política de vivienda en las grandes ciudades europeas*, Ayuntamiento de Madrid.
- García, J. (1999) "El precio del suelo: la polémica interminable". Segunda Jornada sobre "Nuevas Fronteras de la Política Económica" organizada por el Centre de Recerca en Economía Internacional y La Vanguardia.
- García, J. (2003) "La vivienda en España: Desgravaciones, burbujas y otras historias" IVIE y Universitat Pompeu Fabra.
- Garratt, D. y Stevens, S. (2001) "London's Housing Market". *Housing Finance* No 49.
- Giddens, A. (1999) *Runaway World: How Globalization is Reshaping Our Lives*. London, Profile.
- Giddens, A. y Griffiths, S. (2006) *Sociology*. Polity Press, Cambridge.
- Glass, R. (1964) *London: aspects of change*. London: MacGibbon & Kee.
- Glass, R. (1973) "The mood of London", en Donninson, D. y Eversley, D. (1989) *London: Urban Patterns, Problems and Policies*. London, Heinemann.
- Glenn, E. y Roslyn, L. (1977) "Degraded and Deskilled: The Proletarianization of Clerical Work". *Social Problems*, Vol. 25, No. 1 (Oct., 1977), pp. 52-64.
- Glenn, E. y Feldberg, R. L. (1979) "Proletarizing Clerical Work: Technology and Organisational Control in the Office", en Zimbalist, A. (Ed), *Case studies on the labor process*, Monthly Review Press: New York, pp. 51-72.
- Goldstein, G. y Moses, N. (1973) "A Survey of Urban Economics". *Journal of Economic Literature*, pp. 471-515.
- Goldthorpe, J. (1980) *Social mobility and class structure in modern Britain*. Oxford, Clarendon Press.
- Gonzalez, P.; Turmo, J. y Villaronga, E. (2006) *La valoración inmobiliaria: teoría y práctica*. Wolter Kluwer España S.A.
- Granovetter, M. (1985) "Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness". *American Journal of Sociology* 91 (3), pp. 481-510.
- Grier, G. y Grier, E. (1978) "Urban displacement: a reconnaissance", US, Department of Housing and Urban Development: Washington, DC.
- Habermas, J. (1983) "Modernity: an incomplete project", en Foster, H. (ed.) *The Anti-Aesthetic: Essays on Postmodern Culture*, Port Townsend, WA: Bay Press, pp. 3-15.
- Haddon, R. (1970) "A minority in a welfare state society: location of West Indians in the London housing market". *New Atlantis*, 2, pp. 80-123.

- Hall, P. (1966) *The World Cities*. London, World University Library, Weidenfeld & Nicolson.
- Hall, P. (1981) *The Inner City in Context*. London, Heinemann.
- Hamnett, C. (1984) "Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment", en Herbert, D. y Johnston, R. (eds.) *Geography and the Urban Environment*. John Wiley and Sons, Chichester, pp. 283-319.
- Hamnett, C., y Randolph, B. (1986) "Tenurial Transformation and the Flat Break-Up Market in London: The British Condo Experience", en Smith, N. y Williams, P. (eds), *Gentrification of the City*. Boston: Allen & Unwin, pp. 121-152.
- Hamnett, C. (1987) "Conservative Government Housing Policy in Britain, 1979-85: Economics or Ideology?" en Willem van Vliet (Ed) *Housing Markets and Policies under Fiscal Austerity*. Greenwood Press.
- Hamnett, C. (1991) "The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification". Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, Vol. 16, No. 2. pp. 173-189.
- Hamnett, C. (1993) "Running Housing Policy and the British Housing System" en Maidment, R. y Thompson, G. (Eds) *Managing the United Kingdom. An introduction to its Political Economy & Public Policy*, SAGE publications, pp. 139-165.
- Hamnett, C. (1994) "Social Polarisation in Global Cities: Theory and evidence". Urban Studies 31, pp. 401- 424.
- Hamnett, C. (1994) "Socioeconomic Change in London: professionalization not polarisation". Built Environment 20, pp. 192-203.
- Hamnett, C. (1996) "Social Polarisation, Economic Restructuring and Welfare State Regimes". Urban Studies, Vol. 33, No. 8, pp.1407- 1430.
- Hamnett, C. (1998) "Social Polarisation, Economic Restructuring and the Welfare State Regimes", en Musterd, S. y Ostendorf, W. (1998) *Urban Segregation and the Welfare State: Inequality and Exclusion in Western Cities*. Routledge, London and New York.
- Hamnett, C. (1999) *Winners and Losers: Home Ownership in Modern Britain*. Taylor & Francis Group.
- Hamnett, C. (2003a) *Unequal City: London in the Global Arena*. Routledge.
- Hamnett, C. (2003b) "Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961–2001". Urban Studies, Vol. 40, No. 12, pp. 2401–2426
- Hamnett, C. (2004) "Economic and Social Change and Inequality in Global Cities: The case of London". The Greek Review of Social Research, 113, 2004, pp. 63-80.
- Hamnett, C. (2008) "Spatial Divisions of Welfare: The Geography of Welfare Benefit Expenditure and Housing Benefit in Britain", *Regional Studies*, Volume 43, Issue 8 pp.1-19.
- Hamnett, C. (2009) "Spatially displaced demand and the changing geography of house prices in London, 1995–2006". *Housing Studies*, 24:3, pp.301-320.
- Hamnett, C. (2009) "The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement". *City*, 13: 4, pp. 476 – 482.

- Hamnett, C. (2010) "I am critical. You are mainstream': a response to Slater". *City*, 14: 1, pp. 180 – 186.
- Harloe, M. (1985) *Private Rented Housing in the United States and Europe*. Routledge, London.
- Harloe, M. (1995) *The People's Home: social rented housing in Europe and America*. Blackwell, Oxford.
- Harris, C. y Ullman, E. (1945) "The Nature of Cities". *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, vol. 242 no. 1, pp. 7-17.
- Harrison B. y Bluestone, B. (1988) *The Great U-Turn, Corporate Reestructuring and the Polarising America*. New York, Basic Books.
- Hartman, C., Keating, D. y LeGates, R. (1982) *Displacement: How to Fight It*. Berkeley, CA: National Housing Law Project.
- Harvey, D. (1972) *The Housing Market and Code Enforcement in Baltimore*. Baltimore Urban Observatory.
- Harvey, D. (1977) *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI España Editores. 1ª edición en inglés (1973) *Social Justice and the City*. Edward Arnold Publishers.
- Harvey, D (1990) *The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Blackwell.
- Hegedüs, J. y Tosics, I. (1996) "Disintegration of East-European Housing Model." en Clapham, D.; Hegedüs, J.; Kintrea, K. y Tosics I. (1996) *Housing Privatization in Eastern Europe*. Westport, CT: Greenwood.
- Held, D.; McGrew, A.; Goldblatt, D. y Perraton, J. (1999) *Global Transformations: Politics, Economics and Culture*, Stanford University Press.
- Held, D. y McGrew, A. (2007) *Globalization Theory*. Polity Press, Cambridge.
- Hoekstra, J. (2010) *Divergence in European Welfare and Housing System*. Tesis doctoral. IOS Press.
- Hoyt, H. (1939) *The Structure and Growth of Residential Areas in American Cities*. Washington DC: Federal Housing Administration, 1939.
- Jurado, T. (2006) "El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español". *Cuadernos de información económica* 193, julio-agosto, pp. 117-126.
- Kellett, P. (1995) *Constructing Home: the Production and Consumption of Popular Housing in Northern Colombia*. School of Architecture, Planning and Landscape. University of Newcastle upon Tyne. Tesis doctoral. Newcastle upon Tyne.
- Kemeny, J. (1992) *Housing and Social Theory*. Routledge.
- Kemeny, J. (1995) *From Public Housing to the Social Market*, London: Routledge.
- Kemeny, J. (1998) "Schools of Comparative Housing Research: from convergence to divergence." *Housing Studies* March 1998 Vol.13 No.2 pp.161-176.
- Kemeny, J. (2001) "Comparative housing and welfare: Theorising the Relationship." *Journal of Housing and the Built Environment* 16, pp. 53-70.

- Kemeny, J. (2005) "The Really Big Trade Off Between Home Ownership and Welfare: Castles Evaluation of the 1980 Thesis and an Evaluation 25 Years". *Housing, Theory and Society* 22, pp. 59–75.
- Kolberg, J. y Uusitalo, H. (1992) "The interface between the economy and the welfare state: a sociological account", en Ferge, Z. y Kolberg, J. (Eds) (1992) *Social Policy in a Changing Europe*, pp. 77–94 (Boulder, CO: Westview Press).
- Kumar, K. (1978) *Prophecy and Progress: the Sociology of Industrial and Post Industrial Society* Harmondsworth, Penguin.
- Laínez, M.T. (2004) *Envejecimiento, familia y vivienda: estrategias y prácticas residenciales de las personas mayores en Navarra*. Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid.
- Laska, S.B. y Spain, D. (1980) *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*. New York, Pergamon Press.
- Lawson, J.; Haffner, M. y Oxley, M. (2009) "Comparative housing research in the new millennium: methodological and theoretical contributions from the first decade" AHRC - APNHR conference.
- Leal, J. (1978). "Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda". *REIS*, n.º 8, octubre-noviembre, pp. 89-102.
- Leal, J. (2003) "Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades". *Revista Española de Sociología*. Nº 2- 2003.
- Leal, J. (2004) "El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa. El mercado de viviendas, la familia y el estado" *Arxius de sociologia*, Nº. 10, pp.11-37.
- Leal, J. (2005) "La política de vivienda en España." *Documentación Social*. Numero 138. ISBN: 84-8440-349-1.
- Leal, J. (2007) "Desigualdad Social, Segregación y Mercado de Vivienda en Madrid" en Leal, J. (coordinador) (2007) *Vivienda y segregación en las grandes ciudades europeas*. Ayuntamiento de Madrid. Urban, nº 14, pp. 80-91.
- Leal, J. y Domínguez, M. (2009) "Pasado y futuro del parque de viviendas de Madrid: despejando incertidumbres"
- Leal, J. y Domínguez, M. (2008) "Transformaciones económicas y segregación social en Madrid." *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, ISSN 1133-4762, Nº 158, 2008 (Ejemplar dedicado a: Espacio social y segregación en nueve ciudades de Europa y Latinoamérica), pp. 703-726.
- Leal, J. (2011) "Increasing social mixing and socioeconomic inequalities: the influence of liberal housing policies in Madrid". ENHR Conference 2011 – 5-8 July, Toulouse.
- Ledrut, R. (1974) *El espacio social de la ciudad*. Buenos Aires: Amorrortu.
- Lee, B. y Hodge, D. (1984) "Social differentials in Metropolitan Residential Displacement", en Palen, J. y London, B. *Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization*, SUNY Press, pp. 140-169.
- Lees, L. (2000) "A reappraisal of gentrification: Towards a 'geography of gentrification'", *Progress in Human Geography* 24, 3, pp. 389-408.

- Lees, L. (2003a) "Visions of 'Urban Renaissance': the Urban Task Force report and the Urban White Paper", en Imrie, R. y Raco, M. (2003) *Urban Renaissance?: New Labour, Community and Urban Policy*. The Policy Press. pp. 61- 82.
- Lees, L. (2003b) "Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City". *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, pp. 2487–2509
- Lees, L.; Slater, T. y Wyly, E. (2008) *Gentrification*. Routledge
- Lefebvre, H. (1991) *The Production of Space*. Oxford: Basil Blackwell. Originalmente publicado en 1974.
- Leibfried, S. (1992) "Towards a European welfare state: on integrating poverty regimes into the European Community" en Ferge, Z. y Kolberg, J. (Eds), *Social Policy in a Changing Europe*, pp. 245-279. Frankfurt: Campus.
- Levitt, T. (1983) "The globalization of markets". *Harvard Business Review*, May-June, 1983, p. 92.
- Ley, D. (1980) "Liberal ideology and the post industrial city". *Annals of the Association of American Geographers*, 70, pp.238-58.
- Ley, D. (1987) "Reply: The Rent Gap Revisited". *Annals of the Association of American Geographers* Vol. 77, No. 3, pp. 465-468.
- Ley, D. (1996) *The New Middle Class and the Remarking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Ley, D. (2003) "Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification", *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, pp. 2527–2544.
- Liebersohn, S. y Carter, D.K. (1982) "A model for inferring the voluntary and involuntary causes of segregation". *Demography* 19, pp. 511-526.
- Lockwood, D. (1958) *The Blackcoated Worker*. London, George Allen & Unwin.
- López, M. A. (1993) "Imposición, subsidios a la vivienda y control de alquileres: un análisis de algunas políticas de vivienda en España". *Revista de Economía Aplicada* Número 3 (vol. I) pp. 49-73.
- Lowe, Stuart (1994) "Towards a Social Theory of Housing in Eastern Europe" en Tanninen, T.; Ambrose, I. y Siksio, O. (1994) *Transitional Housing Systems*. Bauhaus, Dessau, Dresden.
- Lowe, S. y Tsenkova, S. (2003) *Housing Change in East and Central Europe. Integration or Fragmentation?*. Ashgate Publishing Company.
- Lowe, S. (2004) *Housing Policy Analysis*. Basingstoke: Palgrave.
- Magri, S. (1972) *Politique du logement et besoins en main-d'oeuvre*. Paris, Centre de sociologie urbaine.
- Mayhew, S. (1992, 1997, 2004) *Oxford Dictionary of Geography*. 1992, 1997, 2004.
- Malheiros J. (2002) "Ethni-cities: Residential Patterns in Northern European and Mediterranean Metropolises- Implications for Policy Design". *International Journal of Population Geography* , 8, pp. 107-134.
- Maloutas, T. (2007) "Segregación, polarización social y desigualdad en Atenas durante los 90: expectativas teóricas y diferencias contextuales" en Leal, J.

- (Coordinador) *Vivienda y segregación en las grandes ciudades europeas*. Ayuntamiento de Madrid.
- Maloutas, T. (2012) “Residential Segregation in Context”, en Maloutas, T. y Kunito, F. (2012) *Residential Segregation in Comparative Perspective: Making Sense of Contextual Diversity*. Ashgate Publishing Limited.
- Malpass, P. y Murie, A. (1987) *Housing Policy and Practice, 2nd edition*. Basingstoke: Macmillan.
- Malpass, P. (1990) *Reshaping Housing Policy: Subsidies, Rents, and Residualisation*. Routledge.
- Malpass, P. y Murie, A. (1999) *Housing Policy and Practice. 5th Edition*. Houndsmill and New York: Palgrave.
- Malpass, P. (2003) “The Wobbly Pillar? Housing and the British Postwar Welfare State”. *Journal of Social Policy*, Volume 32, Issue 04, October pp. 589-606.
- Malpass, P. (2004) “Fifty Years of British Housing Policy: Leaving or Leading the Welfare State?” *International Journal of Housing Policy*, 4: 2, pp. 209- 227.
- Marcuse, P. (1986) “Abandonment, Gentrification and Displacement: the Linkages in New York City”, en Smith, N. and Williams, P. (Eds) *Gentrification of the City*, London: Unwin Hyman. pp. 153-177.
- Marcuse, P. (2010) “On gentrification: A note from Peter Marcuse” *City*, VOL. 14, Nos. 1–2, pp. 187-188.
- Martínez, M. (2005) “Sociologías del espacio: legado teórico y productividad empírica”. *Reis, Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, núm. 109, pp. 127-154.
- Martínez, M. (2007) “El Movimiento de Okupaciones: Contracultura Urbana y Dinámicas Alter-Globalización. *Revista de Estudios de Juventud*, n.º 76.
- Marx, K. (1867): *El capital. Crítica de la economía política*, Tomo I, Vol. 1, Siglo XXI editores, México D.F.
- Massey, D. S.; Denton, N. A. (1988): “The dimensions of residential segregation”. *Social Forces*, vol. 67, pp. 281-315.
- McKenzie, R. (1924) “The Ecological Approach to the Study of the Human Community”. *The American Journal of Sociology*, Vol. 30, No. 3 (Nov., 1924), pp. 287-301
- McLuhan, M. (1968) *War and Peace in the Global Village*. Marshall McLuhan Quentin Fiore.
- McRae, S. (ed) (1999) *Changing Britain. Families and Households in the 1990s*. Oxford University Press.
- Merret, S. (1979) *State Housing in Britain*. Routledge.
- Merry, S. (1981) *Urban Danger: Life in a Neighborhood of Strangers*. Philadelphia, Temple University Press.
- Mills, E. (1967) “An aggregative model of resource allocation in a metropolitan area”. *American Economic Review*, pp. 57:197-210.

- Murdie, R.A. (1969) *Factorial Ecology of Metropolitan Toronto 1951–1961*. Chicago, IL: University of Chicago Press.
- Murie, A. (1983) *Housing Inequality and Deprivation*. Heinemann Educational Books, London.
- Murie, A.; y Priemus, H. (1994) “Social Rented Housing in Britain and The Netherlands: Trends, Trajectories and divergence.” *Neth. J. of Housing and the Built Environment*, Vol. 9 No. 2. pp. 107-126.
- Murie, A. y Musterd, S. (1996) “Social Segregation, Housing Tenure and Social Change in Dutch Cities in the Late 1980s”. *Urban Studies*, 33(3), pp. 495–516.
- Murie, A. (1997) “The social rented sector, housing and the welfare state in the UK” *Housing Studies*, 12: 4, pp.437 — 461
- Murie, A. (2009) “The Modernisation of Housing in England”. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 100, No. 4, pp. 535–548.
- Musterd, S. y Ostendorf, W. (1998) “Segregation, Polarisation and Social Exclusion in Metropolitan Areas” en Musterd, S. y Ostendorf, W. (1998) *Urban Segregation and The Welfare State*. Routledge, London and New York.
- Musterd, S.; Kesteloot, C.; Murie, A. y Ostendorf, W. (1999) “Urban Social Exclusion and Modes of Integration”. *URBEX Series*, No. 1.
- Musterd, S. (2005) “Social and Ethnic Segregation in Europe: Levels, Causes, and Effects”. *Journal of Urban Affairs* Volume 27, Issue 3, pp. 331–348.
- Muth, R. (1969) *Cities and Housing*. Chicago, University of Chicago Press.
- Navarro, V. (2001) *El Subdesarrollo Social en España*. Anagrama
- Nuñez, J.M. (2007) *Mercados inmobiliarios: modelización de los precios*. Tesis Doctoral, Universidad de Córdoba.
- Observatorio Metropolitano (2007) *Madrid: ¿la suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*. Traficantes de Sueños.
- Office for National Statistics (2001) “Labour Market Trends”. Volume 109 N. 7.
- Office for National Statistics. Census Division and University of Manchester. Cathie Marsh Centre for Census and Survey Research, Census 1991: Household Sample of Anonymised Records for Great Britain (SARs) [computer file]. Colchester, Essex: UK Data Archive [distributor], January 2013. SN: 7211.
- Office for National Statistics. Census Division and University of Manchester. Cathie Marsh Centre for Census and Survey Research, 2001 Census: Special Licence Household Sample of Anonymised Records (SL-HSAR) [computer file]. Office for National Statistics. Census Division, [original data producer(s)]. Colchester, Essex: UK Data Archive [distributor], November 2005. SN: 5278.
- Özlem Güzey (2006) “Understanding the Logic of Gentrification in different Geographies: a comparison of five regeneration projects in Ankara”, Turkey 42nd ISoCaRP Congress 2006.
- Pacione, M. (1983) *Progress in Urban Geography*. Barnes & Noble books.
- Palen, J. y London, B. (1984) *Gentrification, Displacement, and Neighborhood Revitalization*. SUNY Press.

- Pahl, R. (1970) *Whose's City?*. Longman, London.
- Pahl, R. (1988) "Some remarks on informal work, social polarization and the social structure.". *International Journal of Urban and Regional Research* Volume 12, Issue 2, pp. 247–267.
- Park, R.; Burgess, E. y Mc Kenzie, R. (1925) *The City: Suggestions for the Study of Human Nature in the Urban Environment*. Chicago: University of Chicago Press.
- Pisarello, G. (2009) "El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales". *Revista catalana de dret públic*, núm. 38.
- Preteceille, E. (2006) "Reconsidering the Global City from a European Perspective". *Urban Research Plaza Conference*, Osaka – 18-22 December.
- Preteceille, E. (2007) "Segregación Social, Inmigrantes y Vivienda en el área Metropolitana Parisina", en Leal, J. (Coordinador) *Vivienda y segregación en las grandes ciudades europeas*. Ayuntamiento de Madrid.
- Priemus, H. y Dieleman, F. (2002) "Social Housing Policy in the European Union: past, present and perspectives". *Urban Studies*, volume 39(2).
- Portes, A. y Sendenbrenner, J. (1993) "Embeddedness and immigration: notes on the social determinants of economic action", *American Journal of Sociology*, 98, pp. 1320-1350.
- Quality and Choice: A Decent Home for All. *The Housing Green Paper* (2000) Department of the Environment, Transport and the Regions: London.
- Rapoport, A. (1969) *House Form and Culture*. Prentice Hall, Englewood Cliffs.
- Reardon, S. y O'Sullivan, D. (2004) "Measures of spatial segregation". *Sociological Methodology* 34, pp.121-162.
- Rérat, P. y Lees, L. (2011) "Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities". *Transactions of the Institute of British Geographers*, NS 36, pp. 126–142
- Rex, J. y Moore, R. (1967) *Race, Community and Conflict*. Oxford University Press, Oxford.
- Robson, B.T. (1969) *Urban Analysis*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Rodríguez, A.; Swyngedouw, E.; y Moulaert, F. (2003) "Urban Restructuring, Social-political Polarization and New Urban Policies" en Moulaert, A; Rodríguez, A. y Swyngedouw, E. (Eds.) *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*, Oxford University Press, pp. 29-45.
- Rodríguez, J. (2005) "Especulación inmobiliaria y globalización financiera en España", exposición en el debate de mayo 2005 de Attac Madrid.
- Rodríguez, J. (2007) "Crédito hipotecario y ciclo de la vivienda. Una visión histórica". Artículo de *El Mundo*, viernes 6 de julio.
- Rodríguez, J. (2010) "Demanda de vivienda y esfuerzo económico", en *Política de vivienda en España*, pp. 38-65. Editorial Pablo Iglesias.
- Rodríguez, R. (2010) "La política de vivienda en España en el contexto europeo Deudas y retos" *Revista invi*, nº 69, volume nº 25, pp. 125-159.

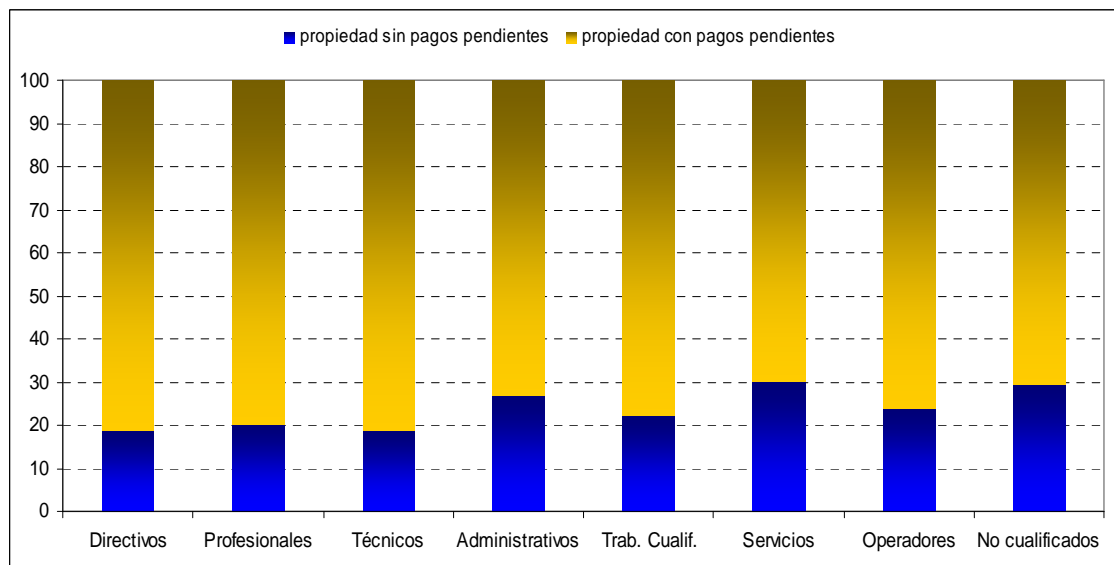
- Robertson, R. (1992) *Globalization: Social Theory and Global Culture*. SAGE Publications.
- Rose, D. (1984) "Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory". *Environment and Planning D: Society and Space* 1, pp. 47-74.
- Sambrić, C. (2004) *Madrid, vivienda y urbanismo, 1900-1960: de la 'normalización de lo vernáculo' al Plan Regional*. Tres Cantos (Madrid): Akal, 2004.
- Santos Preciado, J.M. (2000) "Las periferias urbanas y la organización de la ciudad actual: el caso de Madrid. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, XXXII (126), pp. 669-687.
- Sarre, P., Phillips, D. y Skellington, R. (1989) *Ethnic Minority Housing: Explanations and Policies*. Aldershot: Avebury.
- Sassen, S. (1991, 2001) *The Global City: New York, London, Tokio*. Princeton University Press, United Kingdom.
- Sassen, S. (2007) *Una sociología de la globalización*. Katz Editores, Madrid.
- Saunders, P. y Williams, P. (1988) "The constitution of the home: towards a research agenda", *Housing Studies* 3, 2, pp. 81-93.
- Sayer, A. (1992) *Method in Social Science: A Realist approach* (2nd Edition). Oxford: Routledge.
- Schelling, T. (1971) "Dynamic Models of Segregation". *Journal of Mathematical Sociology* 1, pp. 143-186.
- Schill, M. y Nathan, R. (1983) "Revitalizing America's Cities: Neighborhood Reinvestment and Displacement". Albany: State of University of New York Press.
- Schmidt, S. (1989) "Convergence theory, labour movements and corporatism" *Scandinavian Housing and Planning Research* (May) Vol.6 No.2 pp.83-101.
- Shevky, E. y Williams, M. *The social areas of Los Angeles: analysis and typology*. Berkeley: University of California Press, 1949.
- Shevky, E. y Bell, W. *Social area analysis: theory, illustrative application and computational procedures*. Stanford: Stanford University Press, 1955.
- Slater, T. (2009) "Missing Marcuse: On gentrification and displacement" *City*, 13: 2, pp. 292- 311
- Slater, T. (2010) "Still missing Marcuse: Hamnett's foggy analysis in London town", *City*, 14 (1-2), pp. 170-179
- Slater, T. (2011) "Gentrification of the City" in G. Bridge and Watson, S. (2011) *The New Companion to the City*, Oxford, Blackwell, pp. 571-585.
- Smith, N. (1979) "Toward a Theory of gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People". *Journal of the American Planning Association* Volume 45, Issue 4, pp. 538-548
- Smith, N., y Williams, P. (1986) "Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate", en Smith, N. y Williams, P. (1986) *Gentrification of the City*, ed. London: Allen & Unwin, pp. 1-10.

- Smith N. (1986) “Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space”, en Smith, N. y Williams, P. (Eds) (1986) *Gentrification of the City*. Allen & Unwin, London, pp. 15–34.
- Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London, Routledge.
- Smith, N. (2002) “New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy” *Antipode* 34, 3, pp. 427-450.
- Tamames, R. (1986) *Introducción a la economía española* (16ª edición), Madrid, España, Alianza Editorial.
- Tocqueville, A. (1856) *El Antiguo Régimen y la Revolución*. Ediciones AKAL.
- Topalov, Ch. (1973) *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Éditions de l'École des hautes études en sciences sociales, Mouton, París.
- Torgersen, U. (1987) “Housing: The wobbly pillar under the welfare state”, en Turner, B., Kemeny, J. and Lundqvist, L. (Eds) (1987) *Between State and Market: Housing in the Post-industrial Era*. Almqvist and Wicksell International, Stockholm, pp. 116–126.
- Townsend, P. (1976) *Sociology and Social Policy*. Harmondsworth: Penguin.
- Trilla, C. (2001) *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa, Colección Estudios Sociales nº 9.
- Turner, B.; Hegedus, J. y Tosics, I. (1992) *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. Routledge, London.
- Van der Wusten, H. y Musterd, S. (1998) “Welfare State Effects on Inequality and Segregation: Concluding Remarks”, en Musterd, S. and Ostendorf, W. (eds.) (1998) *Urban Segregation and the Welfare State*. London: Routledge.
- Van Kempen, R. y Sule Özuëkren, A. (1998) “Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World”. *Urban Studies*, Vol. 35, No. 10, pp.1631- 1656.
- Van Kempen, R. y Murie, A. (2009) “The New Divided City: Changing Patterns in European Cities”. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 100, No. 4, pp. 377–398.
- Veblen, T. (1899) *The Theory of the Leisure Class*. Penguin twentieth-century classics.
- Vinuesa, J. (2008) “La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible”. *Scripta Nova*, Vol. XII, núm. 270 (39), agosto.
- Wacquant, L. (2001) *Parias urbanos: marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio*. Manantial.
- Wacquant, L. (2007) *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Wallace, W. L. (1971) *The Logic of Science in Sociology*. Chicago, Aldine-Atherton.
- Weber, M. (1905, 1969) *La ética protestante y el espíritu del capitalismo*. Barcelona, Península.

- Whitehead, C. (1998) "Are Housing Finance Systems Converging within the European Union", en Kleinman, M.; Matznetter, W. y Stephens, M. (1998) *European Integration and Housing Policy*. Routledge, London.
- Wilensky, H.L. (1975) *The Welfare State and Equality: Structural and Ideological Roots of Public Expenditure*. University of California Press, Berkeley, CA.
- Williams, O. (1971) *Metropolitan political analysis: A social access approach*. New York, Free Press.
- Williams, O. (1975) "Urban Politics as Political Ecology", en Young, K.: *Essays on the study of Urban Politics*. Macmillan, London.
- Willmott, P. y Young, M. (1973) "Social Class and Geography", en Eversly, D. y Donnison, D. (1973) *London: Urban Patterns, Problems and Policies*. London, Heinemann.
- Wingo, L. (1961) *Transportation and Urban Land, Resources for the Future*. Washington DC.
- Wilson, W.J. (1978) *The Declining Significance of Race: Blacks and Changing American Institutions*. Chicago, IL: University of Chicago Press.
- Wilson, W.J. (1987) *The Truly Disadvantaged: the Inner City, the Underclass and Public Policy*. Chicago, University of Chicago Press.
- Wolpert, J. (1965) "Behavioral Aspects of the Decision to Migrate". *Papers of the Regional Science Association*, XV pp. 159-169.
- Zukin, S. (1982) *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Johns Hopkins University Press.

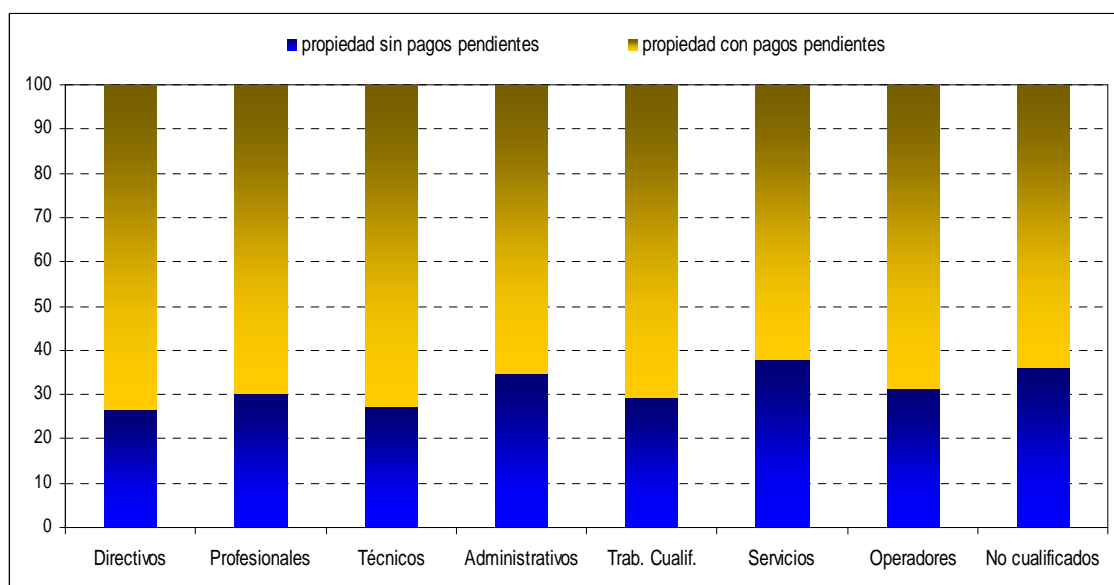
## 8. Anexos

**Gráfico 83. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Greater London 1991**



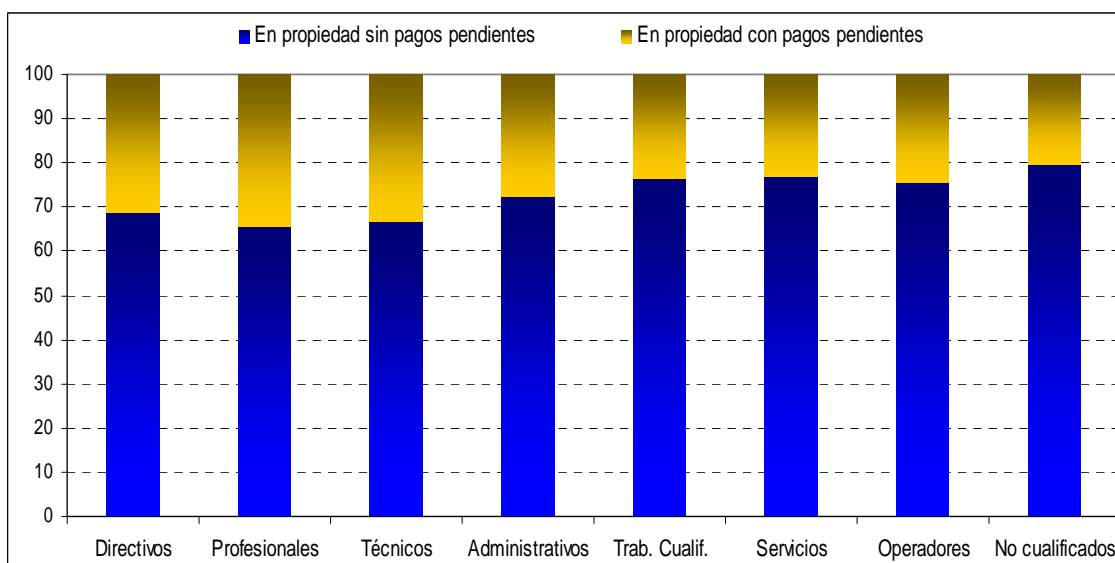
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 84. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Greater London 2001**



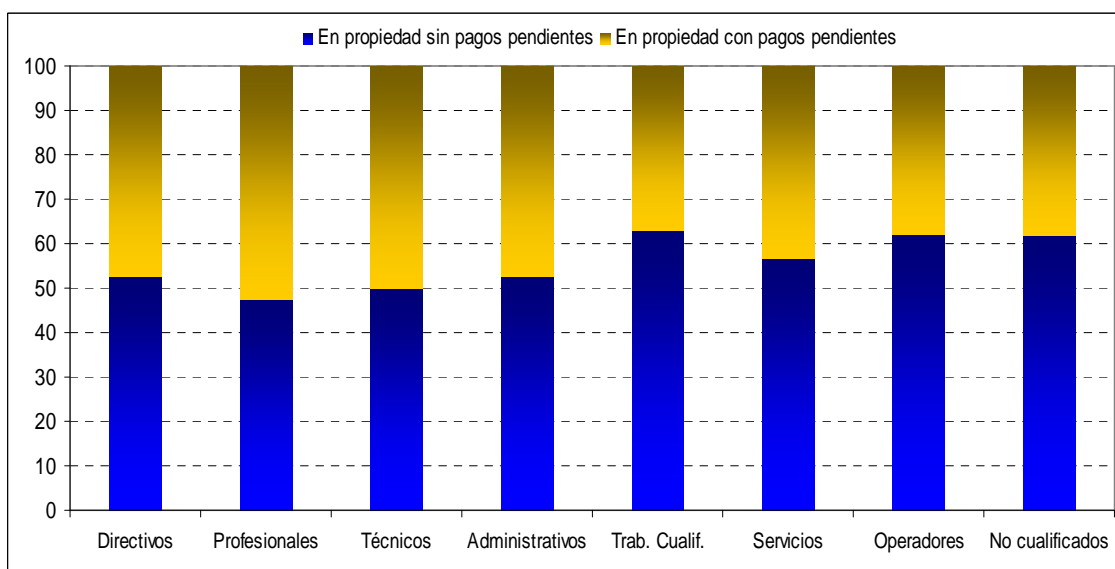
Fuente: Censo 2001

**Gráfico 85. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Comunidad de Madrid 1991.**



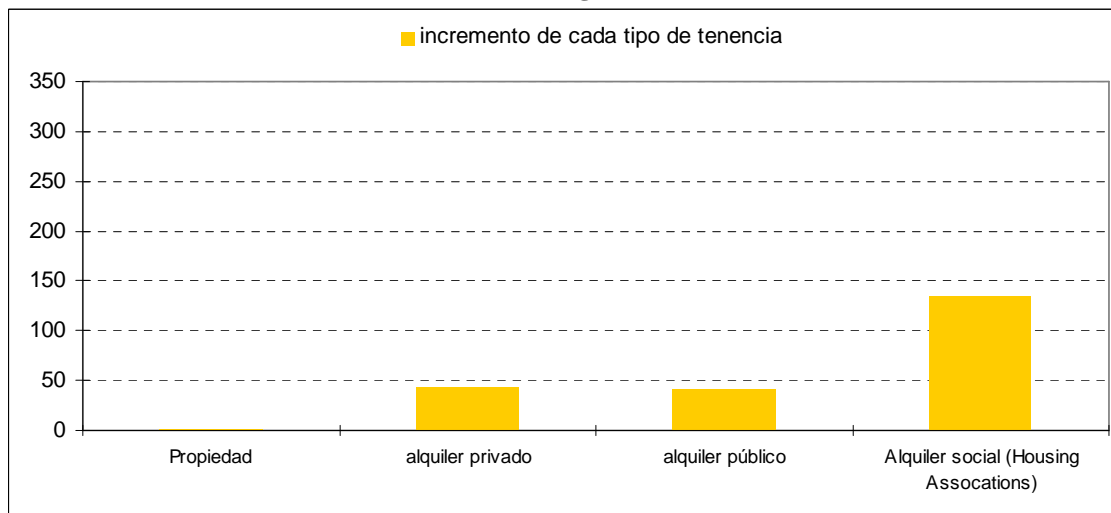
Fuente: Censo 1991

**Gráfico 86. Condiciones financieras de las personas que viven en propiedad según la ocupación. Comunidad de Madrid 2001.**



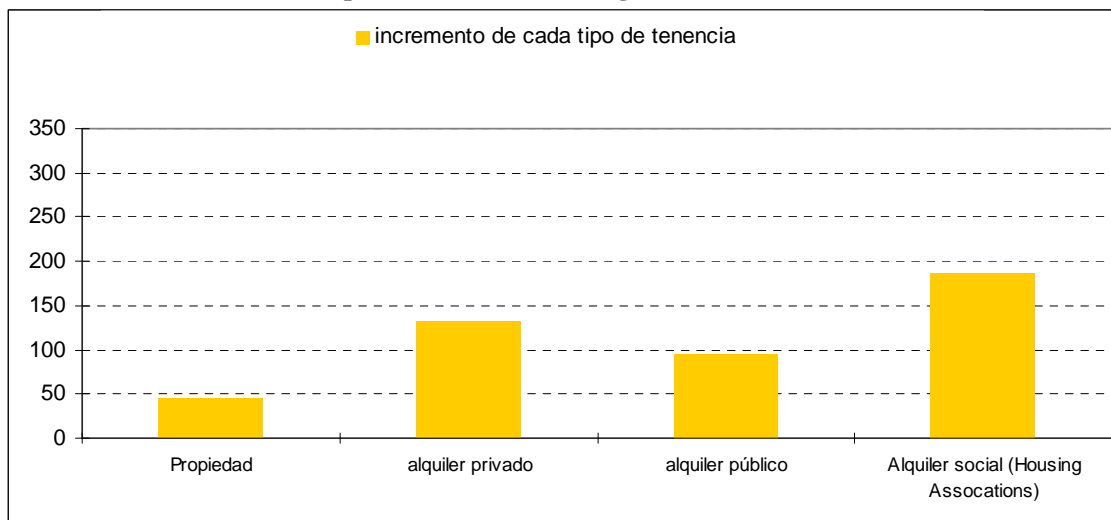
Fuente: Censo 2001

**Gráfico 87. Incremento de los directivos en cada régimen de tenencia, 1991-2001**



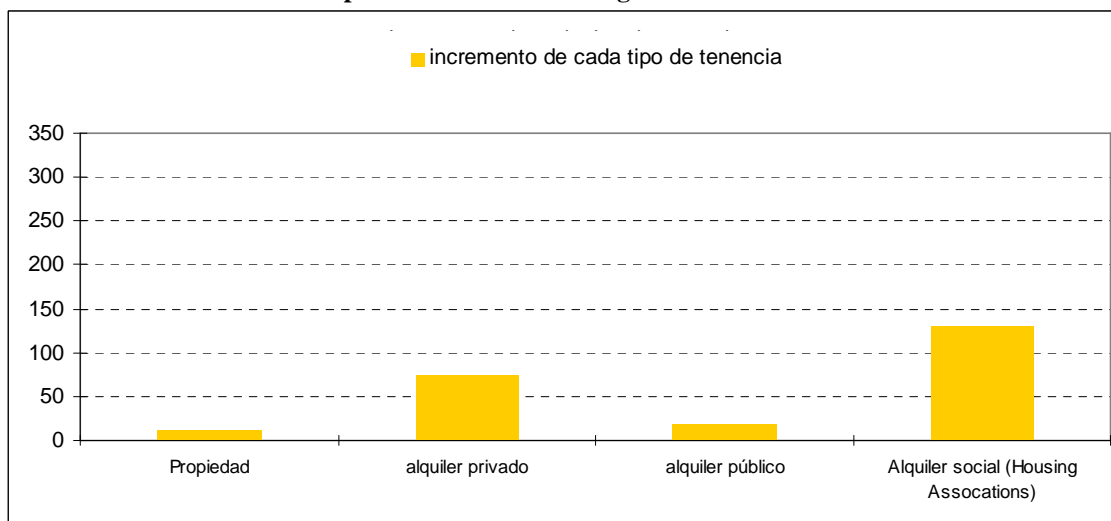
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 88. Incremento de los profesionales en cada régimen de tenencia 1991-2001**



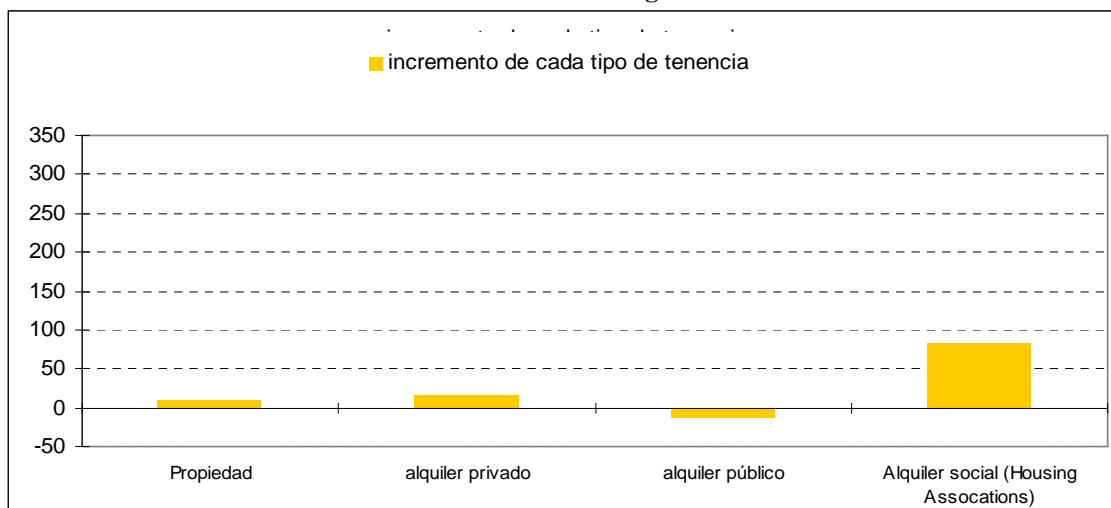
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 89. Incremento de los profesionales en cada régimen de tenencia 1991-2001**



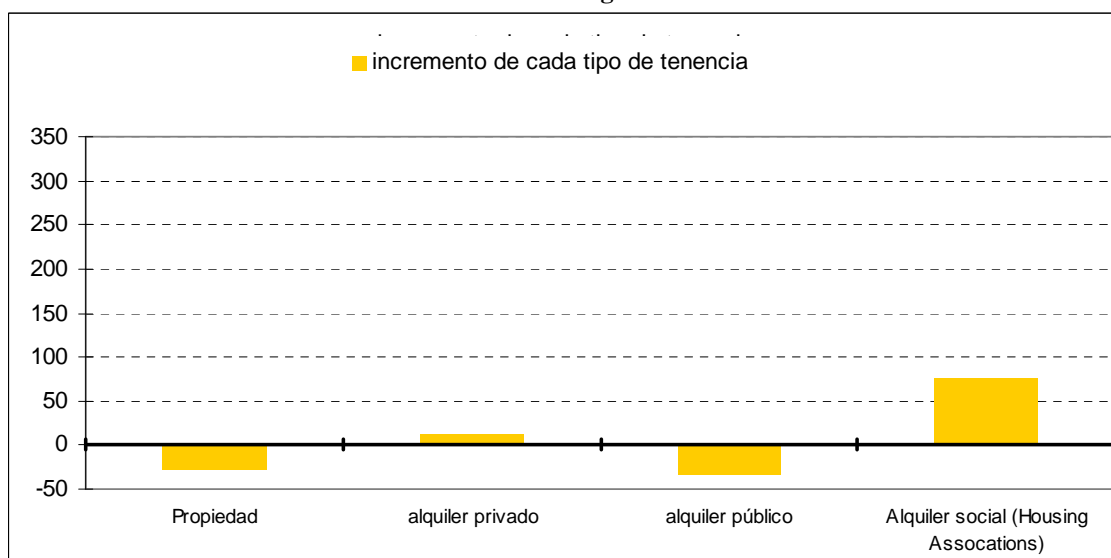
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 90. Incremento de los administrativos en cada régimen de tenencia 1991-2001**



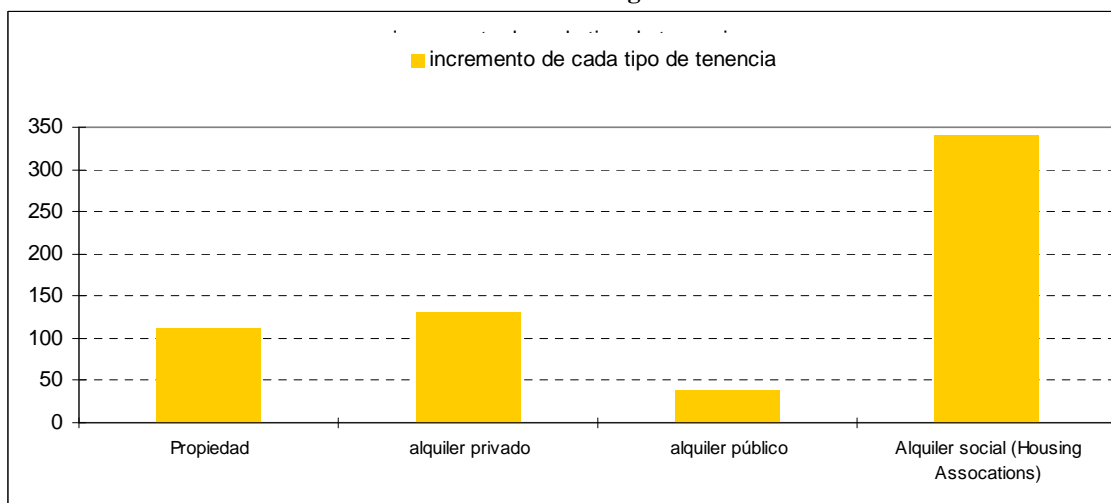
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 91. Incremento de los trab. cualif. en cada régimen de tenencia 1991-2001**



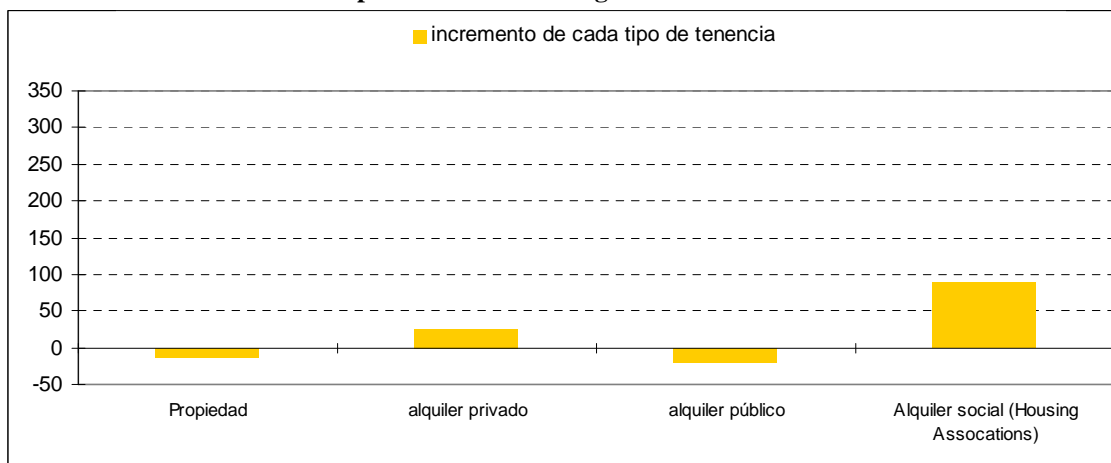
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 92. Incremento de los trab. servicios en cada régimen de tenencia 1991-2001**



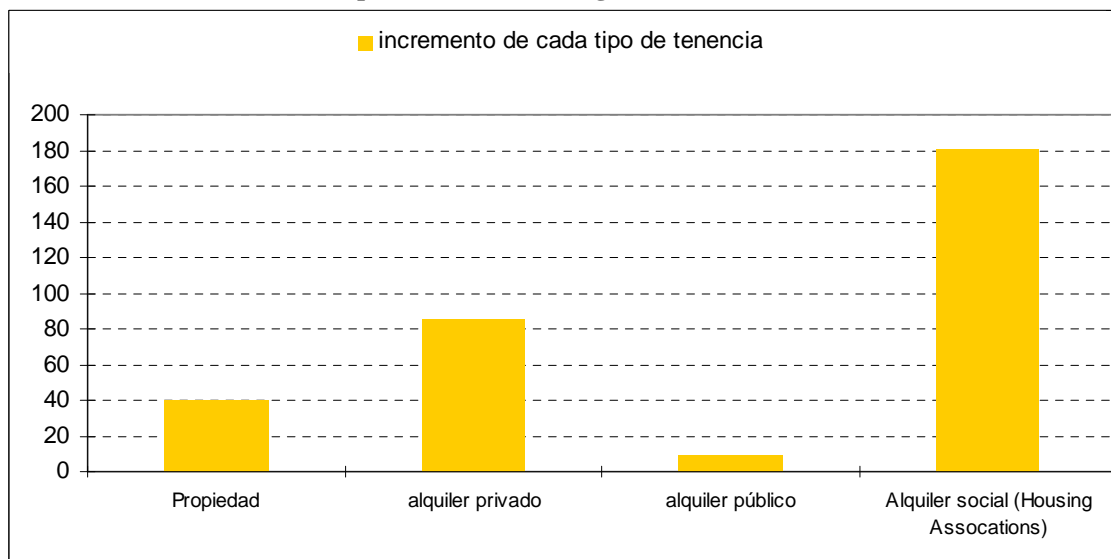
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 93. Incremento de los operadores en cada régimen de tenencia 1991-2001**



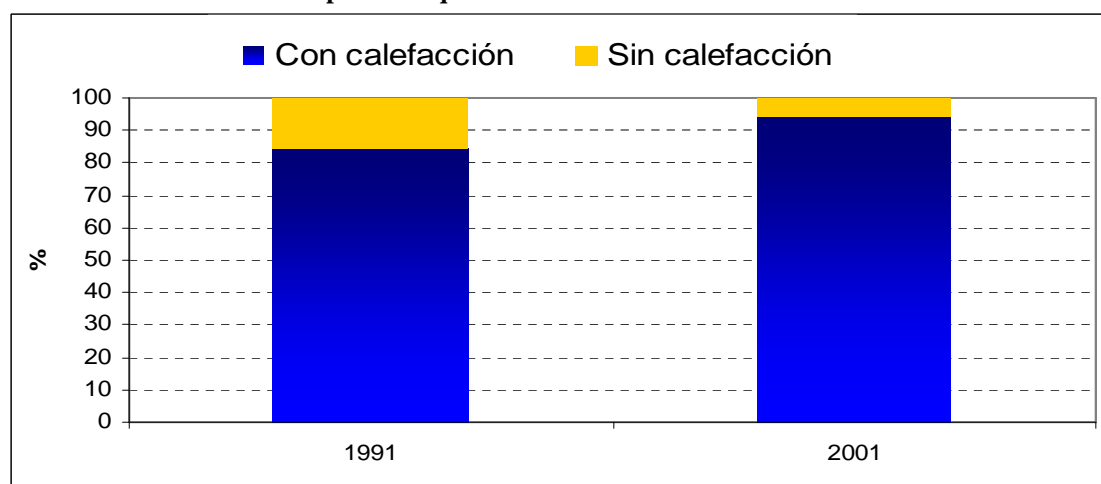
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 94. Incremento de los operadores en cada régimen de tenencia 1991-2001**



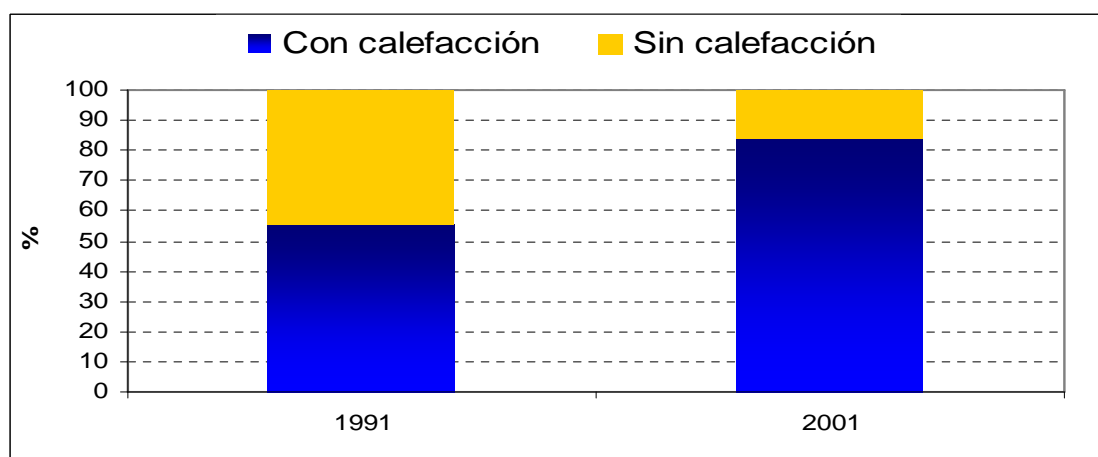
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 95. Evolución de las personas que viven con o sin calefacción. Greater London 1991-2001**



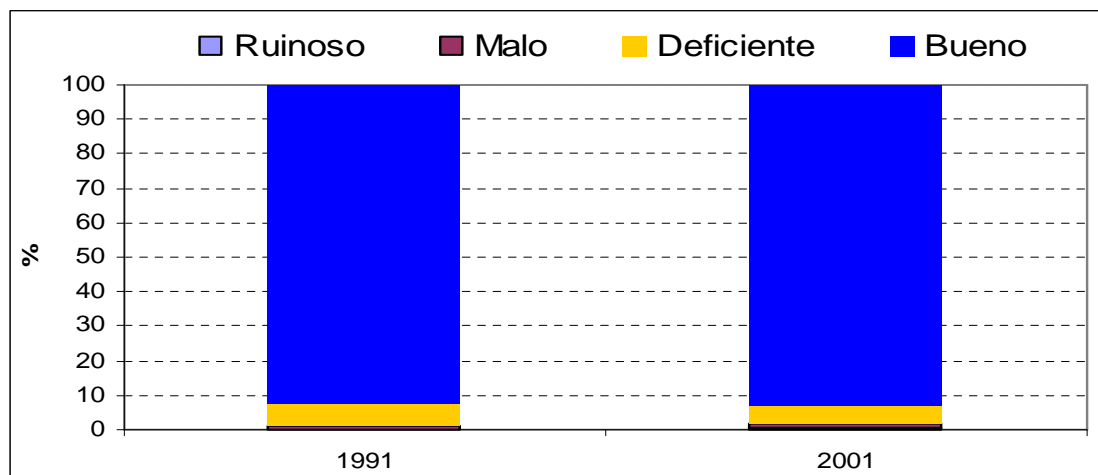
Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 96. Evolución de las personas que viven con o sin calefacción. Comunidad de Madrid 1991-2001**



Fuente: Censos 1991, 2001

**Gráfico 97. Evolución de las personas que residen en edificios en estado ruinoso, malo, deficiente o bueno. Comunidad de Madrid. 1991, 2001**



Fuente: Censos 1991, 2001

**Tabla 25. Councils de Greater London**

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| 1 City of London         | 18 Sutton               |
| 2 City of Westminster    | 19 Croydon              |
| 3 Kensington and Chelsea | 20 Bromley              |
| 4 Hammersmith and Fulham | 21 Lewisham             |
| 5 Wandsworth             | 22 Greenwich            |
| 6 Lambeth                | 23 Bexley               |
| 7 Southwark              | 24 Havering             |
| 8 Tower Hamlets          | 25 Barking and Dagenham |
| 9 Hackney                | 26 Redbridge            |
| 10 Islington             | 27 Newham               |
| 11 Camden                | 28 Waltham Forest       |
| 12 Brent                 | 29 Haringey             |
| 13 Ealing                | 30 Enfield              |
| 14 Hounslow              | 31 Barnet               |

- |    |                      |    |            |
|----|----------------------|----|------------|
| 15 | Richmond upon Thames | 32 | Harrow     |
| 16 | Kingston upon Thames | 33 | Hillingdon |
| 17 | Merton               |    |            |

**Tabla 26. Municipios de la Comunidad de Madrid**

- |    |                         |     |                          |
|----|-------------------------|-----|--------------------------|
| 0  | Acebeda, La             | 89  | Móstoles                 |
| 1  | Ajalvir                 | 90  | Navacerrada              |
| 2  | Alameda del Valle       | 91  | Navalafuente             |
| 3  | Álamo, El               | 92  | Navalagamella            |
| 4  | Alcalá de Henares       | 93  | Navalcarnero             |
|    |                         |     | Navarredonda y San       |
| 5  | Alcobendas              | 94  | Mamés                    |
| 6  | Alcorcón                | 95  | Navas del Rey            |
| 7  | Aldea del Fresno        | 96  | Nuevo Baztán             |
| 8  | Algete                  | 97  | Olmeda de las Fuentes    |
| 9  | Alpedrete               | 98  | Orusco de Tajuña         |
| 10 | Ambite                  | 99  | Paracuellos de Jarama    |
| 11 | Anchuelo                | 100 | Parla                    |
| 12 | Aranjuez                | 101 | Patones                  |
| 13 | Arganda del Rey         | 102 | Pedrezuela               |
| 14 | Arroyomolinos           | 103 | Pelayos de la Presa      |
| 15 | Atazar, El              | 104 | Perales de Tajuña        |
| 16 | Batres                  | 105 | Pezuela de las Torres    |
| 17 | Becerril de la Sierra   | 106 | Pinilla del Valle        |
| 18 | Belmonte de Tajo        | 107 | Pinto                    |
| 19 | Berzosa del Lozoya      | 108 | Piñuécar-Gandullas       |
| 20 | Berrueco, El            | 109 | Pozuelo de Alarcón       |
| 21 | Boadilla del Monte      | 110 | Pozuelo del Rey          |
| 22 | Boalo, El               | 111 | Prádena del Rincón       |
| 23 | Braojos                 | 112 | Puebla de la Sierra      |
| 24 | Brea de Tajo            | 113 | Quijorna                 |
| 25 | Brunete                 | 114 | Rascafría                |
| 26 | Buitrago del Lozoya     | 115 | Redueña                  |
| 27 | Bustarviejo             | 116 | Ribatejada               |
| 28 | Cabanillas de la Sierra | 117 | Rivas-Vaciamadrid        |
| 29 | Cabrera, La             | 118 | Robledillo de la Jara    |
| 30 | Cadalso de los Vidrios  | 119 | Robledo de Chavela       |
| 31 | Camarma de Esteruelas   | 120 | Robregordo               |
| 32 | Campo Real              | 121 | Rozas de Madrid, Las     |
| 33 | Canencia                | 122 | Rozas de Puerto Real     |
| 34 | Carabaña                | 123 | San Agustín del Guadalix |
| 35 | Casarrubuelos           | 124 | San Fernando de Henares  |
|    |                         |     | San Lorenzo de El        |
| 36 | Cenicientos             | 125 | Escorial                 |
| 37 | Cercedilla              | 126 | San Martín de la Vega    |
|    |                         |     | San Martín de            |
| 38 | Cervera de Buitrago     | 127 | Valdeiglesias            |
|    |                         |     | San Sebastián de los     |
| 39 | Ciempozuelos            | 128 | Reyes                    |
| 40 | Cobeña                  | 129 | Santa María de la        |

41	Colmenar del Arroyo	130	Alameda Santorcaz Santos de la Humosa,
42	Colmenar de Oreja	131	Los
43	Colmenarejo	132	Serna del Monte, La
44	Colmenar Viejo	133	Serranillos del Valle
45	Collado Mediano	134	Sevilla la Nueva
46	Collado Villalba	135	Somosierra
47	Corpa	136	Soto del Real
48	Coslada	137	Talamanca de Jarama
49	Cubas de la Sagra	138	Tielmes
50	Chapinería	139	Titulcia
51	Chinchón	140	Torrejón de Ardoz
52	Daganzo de Arriba	141	Torrejón de la Calzada
53	Escorial, El	142	Torrejón de Velasco
54	Estremera	143	Torrelaguna
55	Fresnedillas de la Oliva	144	Torrelodones
56	Fresno de Torote	145	Torremocha de Jarama
57	Fuenlabrada	146	Torres de la Alameda
58	Fuente el Saz de Jarama	147	Valdaracete
59	Fuentidueña de Tajo	148	Valdeavero
60	Galapagar	149	Valdelaguna
61	Garganta de los Montes Gargantilla del Lozoya y Pinilla de	150	Valdemanco
62	Buitrago	151	Valdemaqueda
63	Gascones	152	Valdemorillo
64	Getafe	153	Valdemoro
65	Griñón	154	Valdeolmos-Alalpardo
66	Guadalix de la Sierra	155	Valdepiélagos
67	Guadarrama	156	Valdetorres de Jarama
68	Hiruela, La	157	Valdilecha
69	Horcajo de la Sierra-Aoslos	158	Valverde de Alcalá
70	Horcajuelo de la Sierra	159	Velilla de San Antonio
71	Hoyo de Manzanares	160	Vellón, El
72	Humanes de Madrid	161	Venturada
73	Leganés	162	Villaconejos
74	Loeches	163	Villa del Prado
75	Lozoya	164	Villalbilla
76	Madarcos	165	Villamanrique de Tajo
77	Madrid	166	Villamanta
78	Majadahonda	167	Villamantilla
79	Manzanares El Real	168	Villanueva de la Cañada
80	Meco	169	Villanueva del Pardillo
81	Mejorada del Campo	170	Villanueva de Perales
82	Miraflores de la Sierra	171	Villar del Olmo
83	Molar, El	172	Villarejo de Salván
84	Molinos, Los	173	Villaviciosa de Odón
85	Montejo de la Sierra	174	Villavieja del Lozoya
86	Moraleja de Enmedio	175	Zarzalejo
87	Moralzarzal	176	Lozoyuela-Navas-

88 Morata de Tajuña

Sieteiglesias  
177 Puentes Viejas  
178 Tres Cantos