

HACER FRENTE A LA GENTRIFICACIÓN

EMANUELA BOVE
Coordinadora de este número

En los últimos años, el uso de la palabra gentrificación ha trascendido el debate académico para entrar en el ámbito mediático, político y, sobre todo, en la agenda de los movimientos sociales que luchan por el derecho a la vivienda y a la ciudad.

Esta difusión ejemplifica la expansión global de uno de los dispositivos de desposesión y producción capitalista del espacio urbano. En nombre de la acumulación y extracción de plusvalías, la gentrificación contribuye a incrementar los valores inmobiliarios, provocando la expulsión de los sectores más desfavorecidos del tejido social y productivo de los entornos urbanos.

Acuñado por la socióloga Ruth Glass a principios de la década de 1960 para describir la sustitución social observada en algunos barrios obreros de Londres, el término gentrificación se ha utilizado desde entonces en los estudios urbanos críticos para explicar las transformaciones socioespaciales que provocan el desplazamiento de la población de menor poder adquisitivo por grupos adinerados (la llamada *gentry*). La teoría de la *Rent Gap*, formulada en 1979 por el geógrafo Neil Smith, ha aportado al debate teórico argumentos de economía política mostrando cómo el rendimiento especulativo (derivado del diferencial entre renta actual y potencial de un bien) incentivaba la gentrificación. Esta última devenía así un mecanismo de producción espacial cuya rentabilidad crecía

en los sitios que habían sufrido abandono, falta de mantenimiento y desinversión. Con el tiempo, y ampliando el enfoque geográfico, el concepto de gentrificación se ha sistematizado a partir de diferentes patrones y factores, y el debate se ha intensificado con visiones contrapuestas (crítica vs. defensa).

Conforme la globalización económica y cultural ha abierto las ciudades a nuevos operadores (promotores, inversores, etc.), estas se han convertido en lugares de interacción entre procesos que se retroalimentan y, muchas veces, se hibridan. Gentrificación, turistificación y financiarización son expresiones de una misma lógica, especulativa y extractivista, de producción y control del espacio, el resultado de políticas de desregulación y reestructuración del sistema económico mundial. Una estrategia, llevada a cabo mediante la colaboración entre poderes públicos, financieros e inmobiliarios, iniciada en los años 80 que ha escalado tras la crisis financiera de 2008 especialmente en los llamados “PIGS”.

Los recortes presupuestarios para vivienda pública –a menudo acompañados por su privatización parcial–, la derogación de los escasos controles

sobre el mercado inmobiliario y del uso del suelo, los programas de regeneración urbana, el destino de inmuebles al uso terciario (especialmente turístico) y los incentivos fiscales a sociedades y fondos de inversión inmobiliaria son algunas de las actuaciones que han mercantilizado la vivienda, convirtiéndola en un activo financiero, y promovido la especulación urbana. Estas medidas, en detrimento de su función social, han generado un constante encarecimiento de la vivienda agravado por la falta de una oferta asequible y, por ende, han provocado desahucios, situaciones de hacinamiento, daños en la salud física y mental de las personas afectadas, así como un incremento de la pobreza y exclusión social. Una emergencia habitacional, estructural y sistémica, que como una mancha de aceite se va extendiendo a otros territorios y capas sociales, obligando a la población expulsada a reubicarse cada vez más lejos y, a menudo, en peores condiciones.

La gentrificación puede afectar a los ámbitos residencial, comercial y cultural de áreas urbanas, rurales, industriales o portuarias. Aunque comparta causas y aspectos globales, cada proceso se caracteriza según el contexto y sus políticas urbanas, los actores económicos y sociales y sus posibles estrategias para disputar intereses contrapuestos. Sin embargo, la segregación y expulsión de la población de rentas bajas, con sus corolarios

de injusticias y desigualdades, encarnan la esencia de estos procesos.

La sustitución de clases, en el ámbito residencial y comercial, incide en la homogeneización elitista de los barrios y en el metabolismo urbano. La gentrificación comercial sustituye las tiendas de proximidad por franquicias y establecimientos orientados a hábitos de consumo y ocio de las clases más ricas. Un fenómeno, relacionado con la creciente expulsión del tejido vecinal y la subida de los alquileres comerciales, que incide en la privatización y mercantilización del espacio público. Los barrios y la ciudad en su conjunto pierden así espacios de interacción que sostienen la vida comunitaria.

La apropiación y revalorización cultural, simbólica y discursiva de los entornos urbanos configura otro dispositivo de los procesos de gentrificación. El incremento mediático (en prensa, redes sociales, anuncios y cine) crea una imagen funcional para atraer a clases de mayor poder adquisitivo e inversores: el patrimonio, las infraestructuras culturales y el ocio se reducen a capital cultural –a menudo folklorizado–, mientras que la clase creativa y artística pasa a actuar como agente gentrificador. Sin embargo, la perpetua revalorización fagocita progresivamente este capital cultural y reemplaza estos agentes por otros más

Etapas de la gentrificación. Fuente: Laboratorio de Cartografía Crítica.



adinerados, mientras transforma las ciudades en modelos, y sobre todo en marcas, que compiten en el mercado global.

Cómo avanzar

Afrontar los procesos de gentrificación implica repensar el actual modelo urbano a la luz de otros valores y parámetros. Articular y poner en marcha, desde la escala global a la local, un conjunto de políticas públicas e iniciativas sociales y comunitarias centradas en la justicia espacial, social, económica y ambiental.

La acción pública debe estructurarse como una estrategia coherente e integral con medidas que incidan a la vez en los diferentes niveles institucionales y ámbitos urbanos. Medidas que, en pro del derecho a la vivienda y a la ciudad, prioricen la función social de la propiedad para garantizar el acceso a una vivienda digna y su disfrute como derecho esencial y la tutela del comercio de proximidad. Y, asimismo, aseguren la distribución territorial de equipamientos comunitarios y la protección del espacio público como bien común.

Para frenar las prácticas especulativas y sus consecuencias, la planificación urbana debe garantizar la ordenación y gobernanza democrática del territorio aplicando un conjunto de instrumentos –técnicos, normativos y de diseño– en función del interés general y de la cohesión social. Esto significa, entre otras cosas, actuar preventivamente frente a estas prácticas –combinando recursos, mapeando vulnerabilidades y dando asesoramiento legal a los inquilinos afectados–, así como redistribuir las mejoras urbanas de forma justa y equitativa (a partir de las plusvalías).

Hacer frente a la emergencia habitacional que sacude las ciudades requiere políticas concretas que eliminen el uso antisocial de la vivienda y cualquier forma de mercantilización y discriminación en su acceso y disfrute. Es decir, normas que a la par regulen el mercado inmobiliario, amplíen el parque residencial público y promuevan formas alternativas de acceso al hogar.

Regular el mercado conlleva priorizar el uso residencial estable frente a cualquier otro (uso turístico, estancias temporales y segundas residencias) actuando sobre distintos factores. Esto supone implementar normativas que limiten los alquileres, ordinarios y temporales, para evitar la subida abusiva de los precios estableciendo un índice de referencia (de pisos enteros y habitaciones individuales), además de incentivar contratos de duración indefinida o de renovación automática, como ocurre en general en Francia, Alemania y Países Bajos. Asimismo, implica eliminar, empezando

por las áreas más gentrificadas y turistificadas, los pisos turísticos que reducen la oferta de vivienda habitual e incrementan su precio, con el fin de devolverlos a un uso residencial permanente.

En un contexto global marcado por la financiación inmobiliaria, conlleva también aplicar normativas que limiten o prohíban las inversiones especulativas, ampliando, a diferentes latitudes, los instrumentos ya adoptados en algunos países y creando otros nuevos. Medidas como las vigentes en Nueva Zelanda (*Overseas Investment Amendment Bill*, 2020) y en los Países Bajos (*Opkoopbescherming*, 2022) que regulan, incluso prohíben, la inversión extranjera impidiendo a no residentes adquirir o alquilar viviendas sin residir en ellas durante un número mínimo de años. La designación de “Zonas de Mercado Residencial Tensionado” (ZMRT, áreas urbanas que carecen de viviendas asequibles para residentes previstas en España por la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda) sería otro medio para regular el precio del alquiler y limitar la compra de viviendas a la residencia habitual. Una actuación que es compatible con la legislación europea, como demuestran medidas parecidas en Dinamarca, Croacia, Finlandia y Malta.

Para que esta estrategia integral sea efectiva, la fiscalidad debe incidir en la redistribución de la riqueza, la eliminación de privilegios y la sanción de incumplimientos. Esto implica gravar las viviendas vacías –pisos que permanecen desocupados de forma permanente durante más de dos años sin causa justificada– para forzar su salida al mercado de alquiler asequible. Además, es prioritario suprimir las ventajas a fondos de inversión y a entidades financieras, así como la *Golden Visa*, e introducir impuestos sobre el valor de los inmuebles adquiridos por extranjeros no residentes, especialmente inversores y sociedades. Estas iniciativas, como las utilizadas desde 2016 en Vancouver (impuesto del 20%) y desde 2023 en Singapur (impuesto hasta el 60% previsto por la ABSD), deberían complementarse con una tributación progresiva sobre todos los inmuebles y la renta que generan.

Junto a la regulación del mercado inmobiliario, es fundamental ampliar y consolidar un parque de vivienda pública extenso, estable y de calidad. Para lograrlo, se debe prohibir la privatización del patrimonio actual e incrementar la oferta de alquiler asequible. Dicha ampliación exige una estrategia multifrente y la colaboración de varios actores, mediante herramientas como: el ejercicio del derecho de tanteo y retracto para la compra preferencial de inmuebles por parte de la administración pública,



Bilbao
Gijón
São Paulo
Brasilia
Madrid
Valencia
Lisboa
Rotterdam
China
Bogotá
Cartagena de Indias
Barcelona
Murcia
A Coruña
México DF
Guadalajara
Oporto
Atenas
Belo Horizonte
Quito
Cáceres

Museo de los desplazados; plataforma colaborativa de reflexión colectiva sobre los conflictos asociados a los procesos de gentrificación. Creada en 2010 por el colectivo Left Hand Rotation como conclusión del taller Gentrificación no es un nombre de señora. Fuente: Left Hand Rotation.

la implicación del sector privado mediante una reserva de vivienda protegida (como la Medida del 30% aplicada en París o Barcelona) y la concesión de garantías (incentivos fiscales, subvenciones a la rehabilitación, etc.) a propietarios que ofrezcan alquileres pactados o cedan temporalmente viviendas a la gestión pública.

Finalmente, es importante fomentar iniciativas público-comunitarias que contribuyan a desmercantilizar la vivienda como la *masovería* urbana, los *Community Land Trusts*, las cooperativas de vivienda en cesión de uso y prácticas de auto-

construcción asistida de vivienda pública (como *Wikihousing Barcelona*).

Hacer frente a la gentrificación significa también crear espacios de convergencia entre iniciativas sociales y comunitarias para articular estrategias de resistencia y acción colectiva plurales e inclusivas que puedan incidir a escala local y global. Tejer, y sostener en el tiempo, alianzas y redes de ciudades y territorios para intercambiar conocimientos e instrumentos, coordinar acciones y luchas, así como reclamar recursos y competencias y, ante todo, políticas que limiten drásticamente la gentrificación y sus consecuencias.

NOTA SOBRE LA AUTORA

Emanuela Bove. Arquitecta, investigadora independiente y docente. Su trabajo se centra en la cooperación, el urbanismo participativo y la acción comunitaria, el derecho a la vivienda y a la ciudad. Es miembro de la Taula Veïnal d'Urbanisme de Barcelona, de la red SET (Sur de Europa frente a la Turistificación) y del consejo de redacción de Crítica Urbana. Más artículos de la autora en Crítica Urbana: <https://criticaurbana.com/?s=Emanuela>