

EL «MODELO MANCHESTER» DE DESPLAZAMIENTO

TOM WILLIAMSON

La narrativa autocomplaciente que defienden las élites políticas y empresariales presenta el renacimiento de Manchester tras el declive posindustrial como un modelo exitoso que otras ciudades deberían seguir. Sin embargo, los imponentes skylines y la renovada actividad en un centro urbano anteriormente abandonado ocultan la pobreza persistente y la creciente desigualdad.

El boom urbanístico del centro no beneficia a la mayoría de los habitantes ni a la región en general, al revés, se convierte en un mecanismo de acumulación de renta (Goulding *et al.*, 2025). El «Modelo Manchester» de regeneración urbana, impulsada por el sector inmobiliario, se basa en la gentrificación fomentada por la privatización de la vivienda y del suelo, y el desplazamiento de las comunidades.

De Cottonopolis al declive

Hacia mediados del siglo XIX, la migración procedente de Gran Bretaña, Irlanda y Europa continental había atraído a cientos de miles de personas a los barrios de infravivienda que rodeaban las fábricas textiles del centro (de ahí el nombre, *Cottonopolis*, la metrópolis del algodón). Tras la Segunda Guerra Mundial, los daños causados por los bombardeos y el auge de la socialdemocracia dieron lugar a políticas de *slum clearance* (demostración de infravivienda). Se construyeron urbani-

zaciones de vivienda pública municipal (*council estates*), en el centro y en la periferia, con las llamadas *overspill estates* (literalmente, urbanizaciones de desborde).

Pero, en la década de 1980, el thatcherismo sentó las bases de la gentrificación. El programa *Right to Buy* –‘derecho a comprar’, una política introducida por Margaret Thatcher que permitió a millones de inquilinos de viviendas sociales comprar sus casas– fomentó la acumulación de propiedades por parte de arrendadores privados. Una política que, junto con los derribos y la insuficiente construcción, ha provocado una escasez crónica de vivienda social. Una problemática agravada por la Ley de vivienda en 1988 que introdujo la desregulación de los alquileres y los desahucios “sin causa”. Mientras tanto, la acelerada desindustrialización vaciaba los distritos industriales, generando altas tasas de desempleo y pobreza en los barrios obreros.

Manc-Hattan

El remedio elegido frente a este declive ha sido el Modelo Manchester de regeneración impulsada por el sector inmobiliario. Con el fin de atraer capital internacional, como *private equity fund*, la administración local ha promovido subvenciones y ayudas, mientras debilitaba las tutelas sobre la vivienda “asequible”. Esto ha impulsado la proliferación de promociones inmobiliarias *build-to-rent* (destinadas exclusivamente al alquiler) en el centro urbano.

En este marco ha sido crucial la creación de empleos cualificados para atraer a residentes con mayores ingresos. A la vez, la mercantilización de la identidad cultural de Manchester y su posicionamiento como la “segunda ciudad” del Reino Unido han incentivado el crecimiento demográfico en un centro anteriormente despoblado junto a la inversión inmobiliaria especulativa.

Rent gaps

El concepto de *rent gap* (Smith, N. 1979) ayuda a explicar este boom inmobiliario. El *rent gap* es la diferencia entre la renta actual generada por un suelo o inmueble y la mayor renta potencial que podría obtenerse mediante su reconversión. Cuando esa diferencia se vuelve lo suficientemen-

te grande, se invierte para transformar la propiedad y aprovechar esas ganancias potenciales.

En Manchester, esta lógica se ha ido extendiendo desde los antiguos distritos industriales hacia las afueras, incentivando la especulación inmobiliaria. La desindustrialización, seguida por las políticas de austeridad, el estancamiento salarial y la creciente precarización laboral, contuvo los alquileres en los barrios del *inner city*. Mientras que, en las *council estates*, la desinversión provocó su deterioro. Sin embargo, la proximidad de estos barrios al centro ya revalorizado los convirtió en nuevos “frentes de gentrificación”, ya que las mayores rentabilidades derivadas de inquilinos de mayor poder adquisitivo incentivaron la especulación. Dado que en estos barrios existía un alto porcentaje de vivienda pública, su privatización era necesaria para conseguir alquileres más elevados gracias a la desregulación del mercado. Con el *Right to Buy* hubo, a nivel nacional, una privatización fragmentaria y progresiva del parque residencial público. En Manchester, además, el Ayuntamiento promovió la privatización de barrios enteros.

Displacement

Sacar la renta potencial implica el desplazamiento de las comunidades de menores ingresos. Una

Conjunto de rascacielos residenciales en el centro, visto desde Hulme en 2026. Fuente: Sara Williamson.



expulsión de inquilinos que se produce, de forma directa, mediante las demoliciones de vivienda social, los desahucios y los aumentos prohibitivos del alquiler. Y, de manera indirecta, es la escasez de vivienda social— única forma de tenencia asequible a todos— y la desregulación del mercado de alquiler que vuelven inaccesibles determinados barrios. Mientras tanto, las transformaciones urbanas pueden hacer que muchas personas se sientan incómodas en su propio entorno.

Collyhurst

En 2014, el Ayuntamiento de Manchester derribó cerca de 600 viviendas de titularidad pública en el barrio de Collyhurst. Los planes, acordados con la promotora hongkonesa Far East Consortium (FEC), solo incluyen 130 residencias públicas y un 20% de vivienda “asequible”, cuyo alquiler está actualmente disparado —en Reino Unido el precio de alquiler asequible puede ser hasta el 80% inferior al del precio de mercado—. Collyhurst es así un claro ejemplo de gentrificación promovida por el Estado.

Las viviendas derribadas forman parte de una zona rebautizada como “Victoria North”. Esta tendencia creciente a renombrar evidencia un aspecto de la gentrificación: la cultura producida

por la clase trabajadora se utiliza para promover la ciudad y aumentar la rentabilidad de estas operaciones. Sin embargo, dichos beneficios dependen del desplazamiento de esas mismas comunidades e incluso de la eliminación de sus historias mediante el rebranding de los barrios.

Hulme and Moss Side

Al sur del centro urbano, Hulme y el vecino Moss Side han sufrido una estigmatización racializada desde la generación Windrush (migración caribeña de posguerra al Reino Unido), lo que ha contribuido a la contención de los alquileres. El actual aumento del valor del suelo se vincula al cercano “Oxford Road Corridor”, donde se concentran universidades y empresas tecnológicas.

En Hulme, la vivienda social ha sido sustituida por vivienda de tenencia mixta. Además, la zona ha sido progresivamente ocupada por alojamientos destinados a estudiantes (*purpose-built student accommodation*, PBSA), generando en los residentes de larga duración un sentido de lugar inestable que conlleva una población estudiantil transitoria.

En Moss Side, un frente activo de gentrificación, los arrendadores desahucian a inquilinos de ba-

Mapa de Langley: en verde los terrenos públicos, en rojo los terrenos privados propiedad de una empresa, en amarillo aquellos de Riverside. Fuente: *Who Owns Langley? Land and rent extraction in a Middleton estate*, Greater Manchester Tenants Union (via LandInsight), 2025.





vv

jos ingresos o les imponen aumentos prohibitivos del alquiler antes de reconvertir sus casas en viviendas de ocupación múltiple (*houses in multiple occupation*, HMOs), para estudiantes y jóvenes profesionales. La escasez de vivienda social determina que quienes se enfrentan a situaciones de sinhogarismo puedan ser realojados en el sector privado del alquiler y fuera del Gran Manchester, rompiendo así redes de apoyo vitales.

Langley

Langley, en Middleton, constituye el mayor *overspill estate* construido por el Ayuntamiento en la posguerra. Su atractivo no reside tanto en su proximidad al centro sino en un estilo de vida suburbano dirigido, sobre todo, a familias de clase media.

Pese a las diferencias superficiales, el mecanismo subyacente de privatización permanece intacto (Williamson et al, 2025). A comienzos de los años 2000, el gobierno *New Labour* cedió la vivienda pública aún no privatizada a entidades sociales sin ánimo de lucro. Tras adquirir vivienda y suelo, The Riverside Group ha vendido terrenos anteriormente públicos a promotores privados. Aunque la ubicación periférica de Langley permitió nuevas promociones privadas sin demoliciones masivas de vivienda social, las ventas deriva-

das del *Right to Buy* y la insuficiente construcción han producido una pérdida neta de vivienda pública.

En Langley, donde se observa una forma más periférica de gentrificación, existe una sensación —especialmente entre las generaciones más jóvenes que buscan independizarse— de estar siendo expulsadas por la proporción cada vez mayor de vivienda inaccesible. Esta percepción se ve reforzada por el escaso mantenimiento de las viviendas sociales gestionadas por Riverside y por la privatización de zonas verdes.

Resistencia

Collyhurst, FEC Off

En Collyhurst, los residentes contrarios a nuevas demoliciones debidas al proyecto Victoria Noth se manifestaron ante las oficinas de FEC con el apoyo de miembros de la sección del Greater Manchester Tenants Union (GMTU) de la cercana Harpurhey. En reuniones públicas, miembros de la sección de Rochdale compartieron sus experiencias y tácticas de resistencia a los derribos.

Hulme, Block the Block

En Hulme, la campaña “Block the Block” se opone a la construcción de un bloque de PBSA de nueve plantas sobre suelo público. A pesar de

haber rechazado la licencia cuatro veces y de los recursos legales interpuestos por los habitantes, el Ayuntamiento permitió a los promotores presentar nuevas propuestas.

La campaña incluye un plan comunitario alternativo, impulsado por residentes, GMTU y la cooperativa de arquitectura Unit 38, con vivienda social, viviendas tuteladas para personas mayores y un centro comunitario. Además, cuenta con el apoyo de la sección estudiantil del GMTU que, superando la falsa división entre “gentrificadores” y “vecinos” ha situado el foco en las dinámicas estructurales para exigir vivienda adecuada para todos.

Langley, The Riverside Campaign

Los inquilinos de Riverside en Langley sufrían problemas crónicos de deterioro y patología edificatoria que llegaron a provocar hospitalizaciones infantiles. Las conversaciones en las puertas del colegio fomentaron su organización en la sección de Middleton del GMTU, lo que dio pie a una campaña con manifestaciones ante las oficinas de Riverside, presión mediática y una encuesta para documentar el estado de las viviendas. Mediante negociaciones colectivas, los inquilinos lograron la mejora de sus viviendas y más de 90.000 libras en compensaciones.

La resistencia al desplazamiento comenzó “ocupando” las áreas verdes privatizadas. Tras el empoderamiento adquirido, los inquilinos buscan avanzar hacia formas de gestión comunitaria del barrio para hacer frente, a través de modelos de propiedad comunitaria, al deterioro de las viviendas y al desplazamiento de sus habitantes.

Reflexiones

La getificación suele presentarse como el coste inevitable de la renovación urbana, planteando una falsa disyuntiva entre declive y desplazamiento. Respaldada por el Estado, esta lógica ha producido una transformación urbana profunda basada en la concentración y acumulación de la renta y en la expulsión de los residentes, semejante a una forma de limpieza social. A medida que lugares periféricos como Langley se convierten en frentes de gentrificación, parece que la economía rentista consume la ciudad desde fuera y desde dentro.

Pero este no es el único modelo posible. La gran cantidad de viviendas públicas construidas en la posguerra demuestra que el desarrollo urbano transformador no necesita depender de la especulación. Criticar el Modelo Manchester no significa estar en contra del desarrollo como tal, sino exigir un derecho a la ciudad que sea colectivo: el derecho no solo a ser consultados, sino a dar forma al cambio urbano. Como muestran estas campañas, todo empieza con la organización colectiva y el fortalecimiento del poder de los inquilinos.

Referencias

- Goulding, R., Leaver, A., & Silver, J. (2025). Centripetal Cities A critique of supply-side urban development. SSRN Electronic Journal.
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.
- Williamson et al, 2025. 'Who Owns Langley: land and rent extraction in a Middleton estate.' Greater Manchester Tenants Union.

NOTA SOBRE EL AUTOR

Tom Williamson. Es sociólogo, miembro del Greater Manchester Tenants Union (GMTU) y coautor de *Who Owns Langley*, sobre el cual también ha escrito en la revista *Tribune*. Es investigador actualmente afincado en Madrid.