

«Gentryfication» El fenomen al Regne Unit

Lluís SOLÉ i PERICH

1. Introducció

Les formes de construcció i els usos del sòl a la ciutat evolucionen lentament. Hi actua la força d'una inèrcia oposada al canvi, que costa molt de trencar. Resulta habitual que es reconverteixin els usos del sòl aprofitant l'estructura física de les construccions existents, sobretot en el seu aspecte extern, com també és corrent que els propietaris reformin els edificis per millorar les condicions d'habitatge o de treball existents. Però el fet que es produeixi una reforma física i, consecutivament, un canvi radical de l'estructura social dels barris, a gran escala i en poc temps, ha de ser considerat un fenomen urbanístic insòlit. La força que promou aquests canvis urbans sobtats i a gran escala, artificials, cal atribuir-la al poder no controlat d'alguns individus i grups socials que actuen per interessos particulars i al marge de la voluntat o necessitat popular.

Al Regne Unit, un d'aquests fenòmens urbanístics s'ha anomenat *gentryfication* (un arcaisme de la llengua anglesa –*gentry*– paradoxalment reconvertit en neologisme)¹ i s'associa a les relocalitzacions urbanes on tendeix a concentrar-se una classe benestant que té per denominador comú els alts ingressos. Però, malgrat la novetat del terme que defineix el fenomen, es tracta d'una tendència demogràfica que segueix cicles històrics. Tot just fa poc, s'havia traslladat als cinturons verds pròxims a les grans conurbacions i ara retorna als centres històrics de les ciutats.

Com veurem, el procés de gentrificació al Regne Unit es concentra a les grans ciutats, especialment Londres, i es caracteritza per la concentració en certs barris de classe obrera d'una classe social amb alts ingressos que compra els habitatges, molts d'ells de lloguer, i renova i millora l'interior dels edificis. Paral·lelament es produeix una millora de l'espai públic de l'entorn (enjardinament, restricció del trànsit i de les activitats molestes...) que acaba essent potenciat per les polítiques urbanístiques esperonades pel poder de la nova classe social i dels poders fàctics. El nivell de vida d'aquesta nova classe social resident (*outsiders*) atrau un comerç modern, refinat i especialitzat que progressivament va substituint les botigues que subministraven articles per a l'anterior classe mitjana obrera. En síntesi, alguns barris centrals constituïts per habitatges de lloguer i ocupats pels anomenats *blue-collar employees* són comprats pels nous propietaris definits com a *white-collar employees*. El fenomen, com demostraran diversos autors, provoca una deslocalització o expulsió progressiva de les classes socials més desemparades.

2. Els precedents

Les primeres iniciatives públiques de rehabilitació d'habitatges vells o en males condicions d'habitabilitat al Regne Unit s'inicien el 1949. Aquestes primeres iniciatives partiren dels poders locals i les accions, a petita escala, s'adreçaven a habitatges individuals que complissin uns requisits molt estrictes, les subvencions solien superar el 50% del valor de les reformes.

A finals de la dècada dels 60 comença a entreveure's la dimensió enorme del problema i, a partir del 1967 és el govern central qui assumeix la política de «rehabilitació» a gran escala. El *House Condition Survey* havia fet un cens dels habitatges d'Anglaterra i Gal·les: 15'7 milions d'habitatges en total. D'aquest cens total d'habitatges, 1'8 milions van ser qualificats d'inhabitables, a 2'3 milions els faltava almenys un servei bàsic i 3'7 milions necessitaven reformes importants. Aquesta primera política urbanística estatal va basar-se principalment en l'enderroc, a cop de llei urbanística, dels *slums* o barris obrers del centre de les ciutats amb la finalitat d'esponjar el teixit urbanístic i crear espais oberts i espais verds. De seguida van alçar-se veus crítiques, protestes i mobilitzacions esperonades pel trencament de les comunitats i els desplaçaments forçats de les classes més humils. El cost polític i econòmic de les mesures obligà el govern a adoptar una nova política urbanística força ben resumida pel lema: *Old Houses into New Homes* (1968).

La nova política combinava l'esforç econòmic dels governs locals, que s'ocupaven de les millores a la via pública i eren subvencionats per l'Estat, i l'esforç econòmic dels propietaris, que també s'acollien a subvencions estatals de fins al 50%. Tant les intervencions de reforma com les quantitats públiques assignades es van incrementar en més del 300% entre 1969 i 1973. Va ser llavors quan diversos estudis del *House Condition Service* van revelar un doble

efecte de la política urbanística estatal: mentre els propietaris residents aprofitaven els ajuts per a reformar les seves llars, els grans propietaris de finques acumulaven els ajuts estatals i reconvertien els edificis en habitatges luxosos, amb lloguers d'alt *standing*. El procés produïa un progressiu desplaçament de les classes baixes i era accelerat per les ofertes econòmiques i pressions dels especuladors. Així, els ajuts estatals van ser reconduïts per les immobiliàries i els grans propietaris cap a un procés d'especulació immobiliària basat en la gentrificació o substitució de classes socials baixes per classes socials amb gran poder adquisitiu.

L'Estat es va veure obligat a intervenir per mitjà d'una política de control de rendes en els barris amb rehabilitacions subvencionades. Però aquesta mesura tampoc va solucionar els problemes i, fins i tot, va produir uns efectes negatius: els propietaris humils, aturats, jubilats o amb ingressos molt baixos no podien acollir-se als ajuts del 50% perquè no disposaven del 50% restant d'ingressos propis o, simplement, no tenien cap estímul econòmic per a millorar llurs habitatges en no poder vendre lliurement i recuperar el capital invertit. Es va posar en evidència que el mercat lliure, derivat en mercat especulatiu de compra-venda o de lloguers, havia estat el vertader, i únic, motor de la rehabilitació. Però havia escapat del control i dels objectius del Govern.

El nou govern laborista va continuar aquesta política de rehabilitació d'habitatges incorporant-hi, però, lleis de protecció dels llogaters, que eren expulsats pels propietaris un cop millorat l'*standing* dels habitatges. També es van aplicar mesures per a impedir l'ús de les subvencions amb fins especulatius. Sota el lema de la nova campanya *Better Homes, the Next Priority*, les *Housing Action Areas* (HAA) van ser delimitades atenent a criteris molt estrictes de degradació urbanística i social que primaven les intervencions en habitatges massificats, subdividits, amb lavabos comunitaris, amb famílies nombroses o de propietaris ancians, entre altres. Els sostres de les subvencions es van apujar fins al 60%, fins i tot al 90%, del cost total de les obres. Per a no repetir els errors de la política d'habitatges dels conservadors, es va dotar les autoritats de poders legals per a obligar els propietaris a la rehabilitació i es van fixar terminis de cinc anys per acabar les rehabilitacions a partir del moment que una zona era declarada HAA.

Segons Lawless i Brown (1986) tampoc la política de les HAA no va reeixir. Es preveia actuar sobre un milió d'habitatges. Però fins al 1980 només se'n van rehabilitar 150.000. Segons els mateixos Lawless i Brown tant el procés de declaracions de zones HAA com els processos d'intervenció i remodelació dels habitatges van ser molt lents, com era d'esperar d'una iniciativa estatal excessivament burocratitzada. La política de millora dels habitatges va continuar provocant el desplaçament de classes socials, per bé que menys intensament que les anteriors polítiques de desenvolupament dels barris. La mobilitat social era parcialment continguda per l'estrict control de preus dels habitatges i dels lloguers però, en definitiva, suposava que els propietaris de les classes més modestes no podien accedir als beneficis del mercat immobiliari lliure en tenir

controlats els preus de venda de les seves propietats, mentre els seus barris adquirien una categoria i un nivell de vida superior al seu poder adquisitiu. A més, la congelació de preus d'habitatges rehabilitats amb fons públics va fer que els propietaris es neguessin a vendre i, en restringir l'oferta d'habitatges, al mercat immobiliari lliure es van incrementar els preus. Aquest fet, com era de preveure, va repercutir especialment en les classes socials més dèbils.

Malgrat que la política de rehabilitació d'habitatges s'ha mostrat més benigna que la de renovació o remodelació de barris, continua patint el problema de la lentitud d'execució administrativa. El fet que els habitatges reformats continuïn essent *second-class dwellings* els marca amb el greuge comparatiu de la limitació d'accés al lliure mercat immobiliari.

3. Factors polítics

La política impulsada durant el període de govern conservador ha procurat planificar i controlar les localitzacions, el volum d'edificació, els tipus d'inversió, l'aplicació d'impostos tous i les millores arquitectòniques i urbanístiques. Tot sembla organitzat des d'un punt de vista tecnocràtic i enfocat cap al foment del protagonisme del sector privat en l'urbanisme i la disposició dels usos del sòl i l'habitatge. Aquesta política ha estat criticada pels acadèmics de diverses disciplines. Des de la vessant humana de la geografia, de la planificació, de l'urbanisme, etc. s'han produït importants efectes socials regressius, de gran abast, derivats de la política de preus.

Malgrat tot, hi ha cada vegada més demanda d'habitatges a Londres pel fet que al *Central London* s'ha generat un mercat d'habitatges diferent, amb inversors buscant i competint per la millor localització de la seva seu empresarial i/o de la seva residència. Aquesta demanda especialitzada, sumada al creixement vegetatiu i migratori previsible, agreuja la situació de les classes amb menys ingressos, que depenen cada vegada més de les subvencions i del sistema financer per poder adquirir i mantenir l'habitatge. El sistema de subvencions però, s'ha vist progressivament reduït o desviat:

«The movement towards market provision and the inequitable operation of the housing subsidy system ensures that single people, the low-paid, ethnic minorities, women and the elderly have restricted access to housing, get less financial assistance towards paying their costs and are living in poorer conditions. The present system is helping those that need least help with their housing while painfully failing to provide for those in most need.» (Brownhill & Sharp a *The crisis of London*, 1992, p. 19).

El procés de gentrificació ha estat impulsat, sobretot a partir de la dècada de 1960, per les grans corporacions i propietaris dels blocs de pisos de lloguer situats als centres de les ciutats. Aquests llogaters a gran escala, a més d'aprofitar l'ajut estatal per a la rehabilitació dels habitatges, hi han invertit fortes quantitats privades per a elevar la qualitat de la construcció. Finalment, han

tret al mercat uns habitatges de qualitat a un preu de venda o lloguer només assequible a les classes socials d'alt estatus.

3.1. Els *green belts*

A finals de la dècada del 1970, la política de planificació urbanística, sumada a la política del Govern i de l'administració local, més la pressió del mercat, semblaven tendir a impulsar la descentralització de Londres cap als *green belts*, tant pel que fa als habitatges com als llocs de treball. L'actuació política havia incidit en la societat a través del factor econòmic; entre 1970 i 1980 1/4 dels habitants de l'*Inner London* havia perdut cinc vegades més poder adquisitiu que els de la perifèria. Així mateix, l'*Inner London* havia perdut o deslocalitzat el 41% dels llocs de treball, amb la consegüent reducció de la classe laboral. Certament, es va produir una disminució de la densitat d'habitants i un augment dels espais públics oberts, però l'edificació va continuar essent igualment densa malgrat el canvi de formes i d'estructura, augmentant en alçada i espectacularitat, per acollir el màxim nombre d'empreses i executius. És a dir, es va produir una descentralització dels negocis i habitants més dèbils que es van veure deslocalitzats en favor de les classes prepotents. Més que de descentralització es podria parlar de reclassificació social.

El procés imprevist de gentrificació no ha pogut ser compensant per la política governamental de planificació dels *green belts* (*Land Use Planning Systems*), que pretenia descongestionar els centres urbans. Les classes benestants continuen preferint el centre urbà, generalment més ben dotat de serveis especialitzats i comunicacions, i que tendeix encara a dotar-se d'uns espais públics rehabilitats a partir de les cessions i compensacions que les promotores privades fan als governs durant el procés especulatiu.

3.2. Els *life belts*

En contra d'aquesta política institucional i inspirada en el propi concepte de *green belt*, va sorgir la política del *life belt*, promoguda per associacions de ciutadans residents al *Central London*, que intentaven autoprotegir-se. La unió d'aquestes associacions va crear un moviment prou fort com per provocar la intervenció de les autoritats a través del *Greater London Council*. Es va forçar un gir en la política institucional dirigida cap a la protecció dels interessos de les classes més dèbils, per mitjà de les *Community Areas Policy*.

«Faced with this situation, community organizations in Central London in 1980 formed themselves into a new organization, the Campaign for Homes in Central London (CHiCL). CHiCL is an umbrella organization comprising locally based groups who are in turn umbrella organizations for the Central London communities of Fitzrovia, Paddington, Spitalfields, Bermondsey, Hammersmith, Waterloo, Covent Garden, Battersea, Finsbury, Shoreditch, Somers Town, King's Cross, Pimlico and Soho. All the member groups share a common problem -their location on the fringe of the central commercial core of London.» (Brownhill & Sharp a *The crisis of London*, 1992, p. 123).

A aquestes àrees d'intervenció de la CHiCL s'hi podrien afegir, encara que sigui massa tard per protegir-les, zones de l'*Inner London* colonitzades intensament pels immigrants durant les dècades de 1950 i 1960 i que van ser «rehabilitades» de forma extensiva, intensiva i ràpida, a principis de la dècada de 1980, com són Little Venice i Hackney (Sassen, 1991, p. 267).

3.3. Escenaris pessimistes

Crook (1986) es mostra pessimista respecte a la política governamental seguida fins al moment. Addueix l'excessiva privatització del mercat que deixa desprotegides les classes amb menys poder adquisitiu. Les xifres l'abonen: entre 1980-84 es van vendre 500.000 habitatges que eren de protecció pública mentre que els poders públics només en van construir o adquirir 70.000. Crook critica també el fet que els beneficis públics obtinguts de la renda no es reinverteixin als llocs més necessitats que, segons ell, serien les ciutats del nord i que els subsidis, subvencions i els baixos impostos acabin revertint i afavorint els *outsiders* que competeixen per instal·lar-se als centre urbans, generalment classes no necessitades i més dinàmiques. Crook encara hi afegeix el fet que les escasses noves construccions de protecció pública s'ubiquïn preferentment als *green fields* forçant la deslocalització de la gent jove i de les classes obreres que cerquen habitatge.

3.4. Escenaris optimistes

Són minoria les veus que com Maclennan (1985) opinen que la política de millora de les condicions de vida dels barris obrers pobres beneficia directament els seus habitants locals. Pocs són els que, com ell, opinen que la política neoliberal ha estat positiva en les seves repercussions i que no es pot parlar de pèrdua d'ètica social en favor del materialisme econòmic en tant que la descapitalització pública produïda per la política urbanística ha estat compensada per l'enorme entrada de diner privat en el mercat de l'habitatge. No entren, però, a valorar a qui beneficia o quan i com repercutirà en les classes pobres.

3.5. Paradoxes

A Londres, la privatització d'habitatges provoca un increment de despesa pública que no compensa els ingressos de les vendes. L'explicació es que l'Estat ven a baix preu edificis degradats i ha d'estimular amb subvencions molt elevades els compradors perquè els rehabilitin. Són les grans immobiliàries i els particulars els qui obtenen els beneficis reals de la venda. Les inversions tampoc no retornen a l'Estat en forma d'impostos a causa de les taxes urbanístiques tan baixes aplicades en aquests barris obrers.

La necessitat d'intervenció pública en la planificació urbanística porta a la creació d'organismes especialitzats com la *London Docklands Development Corporation* (LDDC) que acaben actuant deslegitimats, amb la independència d'una entitat privada i amb la prepotència d'un poder públic.

La política dels organismes com la LDDC intervé per a controlar l'especulació de la planificació privada i acaba afavorint-la, sense que es comparteixin realment els beneficis entre sector públic i privat ni amb les classes baixes.

4. Factors productius i laborals: terciarització

No es pot parlar d'una relació absoluta i directa entre l'evolució moderna del mercat laboral i la relocalització del mercat immobiliari. Malgrat tot, sembla prou evident que el sector terciari és un dels principals inductors dels processos de gentrificació.

Mentre el procés d'industrialització va suposar una reducció de les diferències de classe i l'aparició d'una classe mitjana obrera consolidada, l'era postindustrial, caracteritzada per la terciarització, retorna les societats urbanes a una polarització econòmica, laboral i cultural de les classes socials. El fenomen s'amplifica sobretot a les ciutats globals (Londres, Tòquio, Nova York) que es converteixen en seus de les empreses multinacionals. Dins aquestes empreses multinacionals es produeix la màxima diferenciació i polarització laboral, amb la desaparició de feines i sous intermedis. Aquestes ciutats mundials, sotmeses a les noves implantacions econòmiques, atrauen massivament la mà d'obra especialitzadíssima, les classes empresarials dirigents. Aquestes classes altes no estalvien mitjans per residir als centres urbans, al cor dels nuclis de decisió. El seu estil de vida provoca un augment de la polarització social als barris en tant que precisen envoltar-se d'una classe obrera baixa i poc qualificada, els moderns «servents» que hauran d'atendre els seus múltiples capricis consumistes. Des dels seus càrrecs directius, aquests *outsiders* de classe alta continuen gentrificant la ciutat tot especulant a la baixa amb els salaris dels treballadors de les seves multinacionals.

«Two other developments in global cities have also contributed to economic polarization. One is the vast supply of low-wage jobs required by high-income gentrification in both its residential and commercial settings. The increase in the number of expensive restaurants, luxury housing, luxury hotels, gourmet shops, boutiques and special cleaners that ornament the new urban landscape illustrates this trend. Furthermore, there is a continuing need for low-wage industrial services, even in such sectors as finance and specialized services.» (Sassen, 1991, p. 9)

El mercat laboral i immobiliari de les ciutats mundials evoluciona impulsat per noves activitats terciàries que, per la seva complexitat, podrien definir-se, més que com a comerç, com a transaccions: inversions, finances, *leasing*, immobiliàries, asseguradores, bancs, mercats hipotecaris i crediticis, etc. El poder desmesurat i la competència neoliberal fomentada o permesa pel Govern actua greument sobre l'habitatge:

«Buildings become commodities, which can be bought, sold, and resold as commodities, in a market that is autonomous from broader conditions in a national economy.» (Sassen, 1991, p. 187)

Actualment, en aquestes ciutats globals com Londres, ha aparegut un mercat immobiliari internacional. Els nous professionals vinguts d'arreu del món a les ciutats globals les fan encara més cosmopolites. D'ençà de 1980 el preu del sòl central ha crescut per sobre de la realitat econòmica del país a causa de que els compradors internacionals no aspiren a res més que a competir per una localització central per a les seves empreses i residències i estan disposats a pagar-ne el que sigui. D'aquí a l'especulació i la rehabilitació forçada només hi ha un pas. Els efectes d'aquest fenomen es veuen en les discontinuïtats brutals aparegudes en l'urbanisme del centre de les ciutat; grans projectes arquitectònics s'alcen prepotents enmig dels *slums*. No hi ha gradació de continuïtat amb l'entorn immediat. Fins i tot dins dels suburbis obrers i àdhuc dins els propis edificis trobem zones massificades i degradades al costat de zones quasi deshabitades però luxosament dissenyades.

El procés de gentrificació, condicionat pel factor laboral, produeix una mobilitat demogràfica de flux i reflux que es podria sintetitzar així: Hi ha una gentrificació (flux) de classe social amb alts ingressos, directius, que s'envolten de treballadors molt qualificats. Aquesta població amb salaris alts desplaça del centre (reflux) les classes mitjanes, les quals no poden suportar l'alça de preus i, a més, perden competitivitat dins el mercat laboral que demana, bàsicament, gent poc especialitzada però disposada a treballar per salaris baixos. És per això que, al centre de la ciutat, es manté encara una part de les classes socials amb ingressos baixos i molt baixos, que esdevenen «servents» de les elits socials o força productiva no especialitzada, captada per un mercat laboral que, com ja s'ha dit, especula amb els costos salarials, fomenta la no sindicació i prescindeix del caràcter legal o il·legal de la força laboral. Els qui estan fora del mercat laboral es veuen abocats a la misèria més extrema, però solen mantenir-se dins l'àmbit dels barris centrals.

«On another level those not in work, those on low incomes or in insecure employment, including the unskilled and «secondary» workers, black and ethnic minority households, the single, the elderly and women found their access to housing restricted to a shrinking social housing sector. As access to housing has become even more linked to ability to pay, position in the labour market has interacted with housing market position to an even greater degree. London was becoming split between an affluent owner-occupied sector and an increasingly residualised population in council housing made up of those on benefits, ethnic minorities and the elderly.» (Brownhill & Sharp a *The crisis of London*, 1992, p. 19).

5. Factors de propietat

El fenomen de la gentrificació té, segons Neil Smith, una gènesi ben simple en la brutal diferència de rendes i de valor del sòl que es genera en invertir en la rehabilitació de zones pobres que després són ofertes a les classes socials de més poder adquisitiu o al sector de serveis més especialitzats.

Els beneficis dels propietaris d'habitatges (provinents dels lloguers i de les compravendes) han crescut molt més ràpidament a Londres i a la regió S-E que a la resta del Regne Unit. Quasi la meitat dels milionaris britànics viuen en aquesta àrea, juntament amb el 58% dels qui guanyen més de 50.000 lliures/any. Aquest factor riquesa, com era de preveure, ha contribuït en gran manera a l'expansió quantitativa i qualitativa del consum de bens, serveis i habitatges. Els preus dels habitatges han pujat desmesuradament i es calcula que, d'ençà de 1970, són més del 25% més cars que a la resta del país (Sassen, 1991, p. 267).

Al centre de Londres, fins al 1966, el 6,4% dels habitatges havien passat a ser propietat dels qui els habitaven. El 1981 eren de propietat dels seus establers el 36% dels pisos (Hamnet & Randolph, 1988). Aquest procés de rehabilitació arquitectònica, rapidíssim i a gran escala, ens descobreix un canvi de tendència dels grans propietaris. D'ençà de 1960, la tendència a vendre les propietats, més que no pas a llogar-les, és la més generalitzada, sobretot al centre de Londres. Tot fa pensar en un interès dels promotors per a recuperar la inversió de la forma més ràpida i poder reinvertir immediatament el capital en noves especulacions urbanístiques que permetien grans beneficis en zones d'impostos molt baixos. L'increment del nombre de propietaris mostra també una tendència a la desconcentració de la propietat immobiliària. Les classes socials elevades cerquen també en la compra d'aquests habitatges centrals una forma de reinversió del capital personal. És el propi sector immobiliari qui assessora aquests compradors dinàmics i agressius sobre els avantatges i les vies per a obtenir beneficis a partir de l'especulació amb el propi habitatge tot combinant les lleis de mercat i les ajudes públiques.

6. Factors urbanístics

El fenomen anomenat gentrificació, que comença a fer-se palès a les grans ciutats del Regne Unit durant la dècada del 1970, no ha de ser interpretat com un simple canvi físic del teixit urbà de la ciutat. Nogensmenys, els símptomes d'alteració fisiològica de l'organisme urbà han de ser considerats com un simple indicatiu que caldrà completar amb l'anàlisi de múltiples variables socials (polítiques, econòmiques, culturals...) que permetran fer un diagnòstic més precís de les causes i les conseqüències a l'entorn del procés. Com es veurà més endavant, descobrirem nombrosos mals.

Malgrat el que s'ha dit anteriorment, hi ha una evolució urbanística visible, un canvi molt significatiu del paisatge físic, relacionat amb l'habitatge:

- a) 1970-80: Augmenta el nombre d'habitatges però en disminueix la superfície (m^2).
- b) 1980-90: Es produeix una disminució de la població de Londres, fet que alleugereix momentàniament el problema de la manca d'habitatges.
- c) 1990 —: Durant aquesta dècada s'ha accelerat la tendència de la gent a viure sola (pel 1996 es calcula que 1/3 de la població de Londres viurà sola).

El fenomen es concentra als barris obrers de les grans ciutats de la Gran Bretanya. Barris vells, obsolets, habitats per un estrat social baix, envellit i empobrit. Barris barats i assequibles, situats al cor de les grans ciutats mundials, que permeten un marge de benefici especulatiu. Aquest sòl urbà és molt assequible i desitjat per una classe social emergent, jove, poderosa i rica que vol viure i treballar al cor de les ciutats que són centres de decisió mundials, al costat de les noves seues financeres, dels centres de poder polític, dels òrgans directors de les multinacionals. Es constata que la majoria dels particulars que inverteixen en la millora dels habitatges als centres urbans de classe baixa són econòmicament benestants. Però hi ha també els qui pugnen per aconseguir o millorar un habitatge al centre de la ciutat perquè no poden o no volen adquirir una residència als *green belts*, els qui volen minimitzar les despeses de desplaçament o els qui valoren màximament la proximitat als serveis especialitzats de la ciutat. També s'hi afegeix el col·lectiu creixent de persones que opten per viure soles però en apartaments petits, de qualitat i ben localitzats.

El procés de gentrificació no pot ser vist, per ara, com un canvi urbanístic definitiu i permanent. El ritme de vendes, sobretot a l'àrea paradigmàtica dels Docklands de Londres, s'ha revelat inferior al ritme de rehabilitació.

7. Factors culturals, estatus i estils de vida

La gentrificació porta a un procés d'injustícia social que tendeix a expulsar la població local, els més dèbils. Els promotors i especuladors, en la recerca del màxim benefici, construeixen amb un nivell de qualitat inassequible als habitants locals (propietaris o llogaters) i que requereixen un manteniment molt car. Però els promotors no inverteixen reparacions. Així, sovint, la puja de preus de construcció i de manteniment es fa encara més inassequible per als petits propietaris que romanen al barri. Alguns d'aquests propietaris locals queden aïllats en flamants edificis deshabitats o habitats per gent amb costums i estils de vida que no coincideixen amb les necessitats de les classes més baixes.

Alguns estudiosos del tema de la gentrificació opinen que aquestes classes socials prepotents que assalten els centres urbans a cop de talonari seran substituïdes per noves generacions més joves, de tal manera que el fenomen podria esdevenir encara més selectiu del que sembla i concentrar-se en classes socials emergents i preferentment joves.

En el cas de Londres, comença a cobrar força la teoria d'alguns autors que parlen de gentrificació Est Oest, més que no pas de gentrificació del Central London. De fet, les dades censals i altres dades sobre població mostren que a l'Est de Londres s'hi produeix la major concentració de classes baixes, minories ètniques, habitatges protegits i/o de baix preu, que no compensen però la necessitat creixent d'habitatges. Aquest sector de població pateix desproporcionadament el problema de l'habitatge.

La gentrificació impregna els barris d'un aire postmodern i luxós que (des de fa uns quinze anys) contrasta fortament amb els elements primitius dels barris i de l'entorn. És aquest aire de disseny acabat d'estrenar el que atrau més personal amb el denominador comú dels ingressos alts. Les elits privilegiades comporten una reorganització de l'estructura del consum. Els criteris funcionals dels elements dels barris obrers, que satisfien plenament les necessitats de les classes mitjanes i de l'anomenada «societat del benestar», es canvia per uns criteris estètics que, abans que res, competeixen per simbolitzar la societat del «viure bé» representada primerament en l'edifici que esdevé residència, lloc de treball i centre de poder:

«The ideal residence is no longer a «home» in suburbia, but a converted former warehouse in ultraurban downtown.» (Sassen, 1991, p. 335).

Encara que de forma subjectiva, es pot valorar i associar gentrificació amb un canvi cultural de certes classes socials altes que, durant la dècada dels vuitanta, s'han deixat arrossegar per la moda efímera del postmodernisme. El postmodernisme semblava exaltar la pluralitat desorganitzada de cultures, estils de vida, estils artístics i arquitectònics que, de forma natural, trobava congregats als barris obrers antics. La moda s'ha revelat però estrictament consumista i poc respectuosa amb la realitat social i urbanística local.

8. Els Docklands de Londres

L'àrea dels Docklands (48% usos residencials, 51% usos comercials el 1988) es veu afectada per la mateixa política nacional de tendència a la liberalització del mercat. Tot el procés de regeneració ha estat dirigit per la *London Docklands Development Corporation* (LDDC). La política de la LDDC ha estat molt criticada per les contradiccions de la seva estratègia: intervencionisme excessiu, pèrdua de legitimitat de les seves actuacions i la seva permissivitat i parcialitat amb el sector privat. Als Docklands s'enfronten diferents formes de poder i molts beneficiaris potencials: residents, propietaris del sòl, poders locals públics i privats, LDDC, Govern Central, immobiliàries i promotors privats.

Als anys setanta, els planificadors públics s'autoproclamaren guardians de l'entorn urbà. Aquesta política de promoció pública, segurament esperonada per la crisi econòmica, va evolucionar fins a convertint-se en simple control públic de la promoció privada i, finalment, durant l'era Thatcher, es va acabar promocionant especialment la iniciativa privada.

Des de 1981 la política de desenvolupament aplicada pel LDDC a aquesta àrea ha estimulat el mercat de l'habitatge i la construcció. Però els beneficis han revertit sobretot en els promotors privats de les actuacions immobiliàries i urbanístiques que s'han beneficiat dels preus barats del sòl, de l'acumulació de subvencions públiques a les iniciatives privades de rehabilitació i del seu

enorme poder adquisitiu. Tanmateix, el LDDC, que necessitava la intervenció del capital privat per a portar a terme una reforma tan ambiciosa, ha acabat essent dependent d'aquesta iniciativa privada que, a més d'exigir subvencions per començar les obres de reforma, ara reclama, com a compensació per la inversió, el benefici del lliure mercat. L'atenció als aspectes socials queda exclosa pel simple fet de l'eliminació de les deseconomies de mercat.

Però aquesta política del LDDC, «no democràtica» segons Brownhill (1990), no ha donat resposta a l'elevada demanda d'habitatge dels propis residents locals, generalment amb ingressos mitjans o baixos. En un principi, van haver d'abandonar el barri tots els qui no tenien recursos suficients per a comprar habitatges subvencionats. Actualment, ja no s'hi construeixen habitatges de promoció oficial i tot queda en mans de qui té poder adquisitiu. El capitalisme salvatge i la total liberalització del mercat immobiliari, que ha acabat imposant-se als Docklands, no sols ha afavorit la gentrificació, sinó que ha deixat com a única via de recuperació de la inversió privada la polarització social. Tal com conclou Brownhill (1990), la regeneració urbana en mans de les forces de mercat, sense control, no funciona.

La desafortunada experiència dels Docklands, fruit de la política urbanística dels darrers vint anys, està fent canviar els plantejaments aplicats durant la dècada de 1990 que comencen a comprometre's amb les necessitats locals tot cedint part de la gestió de la planificació a les associacions locals i als ajuntaments de barri. Els darrers anys, les tensions i contradiccions entre les voluntats expressades per les democràcies internes locals i l'actuació del Govern Central han desembocat en una ruptura. Les democràcies locals reclamen el dret a intervenir en el canvi social i físic que necessiten els seus barris i denuncien la coacció del LDDC i dels poders fàctics privats que fins ara ha estat dissimulada sota l'argument d'una planificació d'interès nacional.

«We are therefore talking about conflict around opposing political agendas for planning and urban policy and around issues of class, gender and race within the framework of urban planning. [...] The most immediate tension is how the operation of market forces and inner city policy geared promoting the physical rebuilding of areas leads to unequal distribution of benefits, leading to the spatial exclusion of those groups who cannot afford to pay, in particular the low-paid, the working class, black people and women. This is given and added twist by the fact that the removal of local democracy and its references to local needs has also removed the method by which the state can legitimise the unequal operation of market forces in society. The gap between the ideology of private provision and collective needs has widened...» (Brownhill, 1990, p. 172-173).

«The LDDC is promoting housing for sale as a way of reconstituting the Docklands population along lines more acceptable to central government and shows how vulnerable a locality is to a joint attack of this kind. [...] We have seen how the composition of urban space reflects other social relations, particularly those of gender and race. Policies enshrine such divisions reflecting unequal relations of power in the policy-making process and reinforcing them in terms of spatial outcomes.» (Brownhill, 1990, p. 174).

La LDDC no ha regenerat, sinó que ha reestructurat l'àrea dels Docklands atenent a les necessitats dels promotors i dels sectors econòmics, sobretot el terciari. Tant els serveis com els habitatges s'han adequat als nouvinguts. Paradoxalment, s'ha hagut de subvencionar potentíssimes immobiliàries i empreses de construcció privades per demostrar que era viable la regeneració d'àrees urbanes per iniciativa privada. Aquesta despesa pública en favor del sector privat s'ha mostrat clarament contrària als interessos nacionals, pretext sota el qual es va fer callar la protesta de les democràcies locals. S'ha abusat d'altres sectors sovint poc mencionats: els petits constructors locals han estat marginats per la prepotència dels promotors i de les constructores multinacionals, els petits comerciants i empresaris locals també han estat bandejats pels *holdings* comercials. Finalment, serà il·lustratiu referir algunes de les conclusions que Sue Brownhill recull al llibre *Developing London's Docklands* (1990) sobre el tema de la planificació dels Docklands. L'expressió literal de les seves opinions reflecteix amb tota precisió l'estat de la qüestió i descriu directament el que ha percebut a través dels seus treballs de camp:

«Whatever criteria adopted inner city leverage as a policy intervention was a failure. It failed on its own terms, it failed on the terms of the private sector and it failed from the point of view of local residents who have paid the price for this failure. [...] Docklands policy has produced one of the most startling examples of unequal benefit in the history of British urban policy. Docklands residents stood to gain the most from the injection of money into their area. Instead, the majority of local people have been patently unable to benefit from the operation to date of the LDDC [...] heavily subsidised private chequebook have attract high-value uses, with the result that those who cannot afford to pay are spatially excluded. The impact has been differential on different sections of the local population. Low-income households and in particular ethnic minority and households headed by women have had the least opportunity to gain. This is true particularly in relation to housing but also in other areas. [...] The role of planning in providing for social needs was ignored, or more precisely the responsibility was passed on to other authorities without the resources to carry it out or left to market forces. [...] The interests who have stood to gain most are landowners, property developers and, to a lesser degree, those who have been able to benefit from house price inflation. This is a direct result of selective intervention which has been geared to increasing the profitability of property development in Docklands at vast public expense. [...] It is wrong to believe that residents are inherently conservative about such things. In discussions with people in Docklands it often emerged that if there was a clear need demonstrated within a definitive strategy, and there had been full participation, then compromises were acceptable. [...] One obvious conclusion is that democracy has to be reintroduced as a fundamental principle of urban policy to extend accountability over the spending of public money and disposal of public land, redirecting the benefits of «regeneration» to take account of local needs.» (Brownhill, 1990, p. 175-179).

Sense haver d'abandonar el Regne Unit, trobem altres models reals de rehabilitació urbanística moderna que presenten paisatges molt més equilibrats i esperançadors, sobretot en l'aspecte social. Són processos urbanístics generats pel mateix sistema polític que, per activa o per passiva, ha fomentat la refor-

ma dels Docklands, però reconduïts. En aquests models que es presenten com a alternatius hi han pogut intervenir a temps els agents socials.

Tot i que presenta diferències notables en el procés de gentrificació, el cas de Glasgow pot ser pres com un model revulsiu del model paradigmàtic dels Docklands. Val a dir que a Glasgow el fenomen de gentrificació s'aplica a una escala diferent, tant en els aspectes urbanístics com humans.

A Glasgow, la creació de les *housing associations* aconsegueix atraure el 60% de les inversions que la destinava a rehabilitació mentre que els habitatges amb necessitats de rehabilitació representen el 40% del total d'Escòcia (65% sense bany o dutxa). Les conseqüències són evidents; per una banda s'ha aconseguit una major intensitat d'inversió pública i per l'altra s'ha pogut administrar el capital amb una gran participació dels petits propietaris i dels governs locals. S'ha aprofitat millor la inversió pública i aquesta ha revertit més directament en la població local, evitant-se l'especulació i, per tant, la gentrificació i el desplaçament de les classes econòmiques dèbils dels barris obrers (37% d'atur) (Crook, 1986).

9. Conclusions

La internacionalització de les relacions econòmiques ha portat a la terciarització dels centres de decisió ubicats a les ciutats mundials. Aquesta terciarització ha comportat una competència desmesurada per les localitzacions centrals de les empreses i les residències dels directius. Com diu Sassen (1988):

«When homes are also considered places of work -either unpaid house-work or paid industrial homework- then the industrial geography of the city assumes new meanings [...] There is a geography of unpaid work and a geography of informal work.»

S'ha fomentat l'especulació i l'apropiació d'àrees degradades del centre de les ciutats, sobretot de les ciutats mundials, i la rehabilitació luxosa i la revenuda a preus per sobre dels del mercat immobiliari.

El creixement de les classe socials amb ingressos molt alts, associada al sector terciari molt especialitzat en direcció i finances, i la concentració d'aquest procés als centres urbans s'ha definit com a gentrificació.

La gentrificació ha provocat una discontinuïtat urbanística al centre mateix de les ciutats i ha extremat la polarització social. La polarització social queda associada a la reestructuració espacial i econòmica: noves ofertes laborals, condicionades pels salaris baixos, i puja de preus immobiliaris de compra i lloguer.

Al Regne Unit, la intervenció de l'Estat s'ha definit per la política neoliberal de la llarga etapa del govern conservador. S'ha reduït dràsticament la promoció d'habitatges públics i s'ha primat la subvenció destinada a rehabilitació. La planificació dels barris rehabilitats ha estat poc democràtica, no s'ha tingut prou en compte la participació dels agents socials. La creació d'organismes «públics» encarregats de coordinar i promocionar les rehabilitacions ha escapat al control

directe de l'Estat. Els organismes promotors dels projectes urbanístics de rehabilitació han actuat sota les directrius del mercat lliure, afavorint els interessos privats més poderosos i sense actuar contra l'especulació. La política dels *green belts* (oferta de sòl edificable a preus assequibles a la perifèria urbana) no ha produït l'efecte desitjat de descongestió de les *new towns* interiors i, en tot cas, ha servit de refugi de les classes mitjanes expulsades del centre urbà.

Gran part de les classes socials amb menys poder econòmic que habitaven les zones urbanes centrals més degradades (aturats, pensionistes, immigrants, vídues, joves...) s'ha vist indirectament expulsada dels seus barris pel canvi sobtat de nivell i estil de vida. Han augmentat els «sense sostre» i els nivells de pobresa.

El concepte de gentrificació ha evolucionat. Fins als anys 1970 es relacionava directament i exclusivament amb la rehabilitació d'habitatges. A partir dels anys 1980 la gentrificació s'ha associat a un procés molt més complex lligat a la profunda transformació del capitalisme dels països més avançats: liberalisme salvatge, privatització de béns i serveis, canvi de l'estructura productiva i de la relació laboral.

Notes

¹ Alguns autors mantenen la «y» pròpia del mot arcaic en escriure «gentryfication». Per a fer més plana la lectura he optat per catalanitzar la fonètica i l'escriptura del mot: «gentrificació». No he trobat cap sinònim precís per a substituir el mot (*ennobliment* s'hi apropa) i no m'atreveixo a crear-ne un d'autòcton com podria ser *noblificació*=(gentry)noble+edificació.

Bibliografia

BROWNHILL, Sue (1990) *Developing Londres's Docklands. Another Great Planning Disaster?* Londres. Paul Chapman Publishing Ltd.

S'hi recull la història del procés de regeneració de l'àrea urbana dels Docklands de Londres. L'autora posa especial atenció a les actuacions de la *London Docklands Development Corporation*. Presenta els conflictes sorgits entre les necessitats locals i els imperatius comercials, entre les tendències urbanístiques «naturals» i les planificades, entre els interessos del poders locals i els estatals, i ens parla també de la pèrdua progressiva de democràcia local en favor d'interessos particulars exògens. L'autora presenta també alternatives al que s'ha fet fins ara. Si més no, ofereix la realitat dels Docklands com a exemple a tenir en compte abans d'emprendre noves regeneracions urbanístiques en altres ciutats del món. El llibre s'adreça especialment a geògrafs, urbanistes, sociòlegs i estudiants i està àmpliament documentat amb taules de dades i gràfics.

BURTENSHAW, D.; BATEMAN, M.; ASHWORTH, G.J. (1991) *The European City. A western perspective*. Londres. David Fulton Publishers.

El llibre es divideix en tres parts. La primera part es concentra en les filosofies, històries i processos que ha conformat la varietat interna de les ciutats de l'Oest d'Europa i que les fa tant diferents de les noves ciutats industrials. La segona part està dedicada a les diverses polítiques que s'han aplicat per al desenvolupament de les ciutats. I la tercera part intenta sintetitzar els plans urbanístics sectorials analitzats anteriorment per arribar a la presentació d'un hipotètic pla d'actuació integral. Es tracta d'una anàlisi general feta a nivell teòric. Des de la perspectiva del pensament geogràfic es fa una relació comentada dels autors i estudis més recents que analitzen les ciutats de l'Oest d'Europa.

COOKE, Philip, editor (1989) *Localities. The Changing Face of Urban Britain*. Londres. Unwin Hyman Ltd.

Cooke fa una àmplia introducció basada en una anàlisi econòmica i política dels diferents comtats que integren el Regne Unit. L'autor coordina els treballs sobre l'evolució urbanística de set localitats del Regne Unit: Swindon, Cheltenham, Lancaster, Thanet, Liverpool (Merseyside), Birmingham (SW) i Middlesbrough (Teesside). Cadascun d'aquests estudis ha estat elaborat per autors diferents. La selecció i presentació dels temes així com els punts de vista a l'hora de tractar i analitzar les dades presenta variacions o absències notables. Resulta interessant la relació que s'estableix, indirecta o indirectament, entre aquests canvis politicoeconòmics i la seva incidència en l'urbanisme durant la dècada de 1980. De les set localitats estudiades es fa una anàlisi de la incidència que ha tingut la industrialització, el canvi tecnològic i la irrupció del sector serveis al centre urbà sobre el canvi social, polític i de planificació urbanística. L'obra respira un aire d'optimisme i, en general, remarca l'important paper que encara poden tenir les localitats en un món aparentment dominat pel poder del capitalisme i el centralisme d'estat. En certa manera, l'obra podria presentar-se com un revulsiu als processos de gentrificació, malgrat que aquest tema no hi és tractat explícitament.

FIELDING, Tony i HALFORD, Susan (1990) «Patterns and Processes of Urban Change in the United Kingdom» *Reviews of urban research*. pp. 55-60. Londres. Department of the Environment. University of Sussex.

A partir de l'anàlisi de les ciutats del Regne Unit els autors es plantegen la hipòtesi que pretén descobrir en quins aspectes l'entramat urbà reflecteixen els canvis polítics, culturals i socials ocorreguts els darrers vint anys.

LAWLESS, Paul i BROWN, Frank (1986) *Urban Growth and Change in Britain: an introduction*. Londres. Harper & Row, Publishers.

Podríem considerar el llibre com una història exhaustiva de l'urbanisme al Regne Unit. Seguint un ordre cronològic des de 1760 fins a la dècada de 1980 el llibre presenta com a eix central el tema dels canvis urbanístics, que es relacionen sempre amb les polítiques que els han impulsat i les repercussions socials que han provocat. També s'estableixen paral·lelismes amb els canvis urbanís-

tics al continent europeu, amb Amèrica del Nord i amb Austràlia. Els autors es mostren especialment crítics amb els factors polítics i arriben a presentar el declivi o la crisi de les ciutats com a reflex d'una actual crisi de govern dels estats. La intervenció de l'estat en l'urbanisme i les seves conseqüències són àmpliament analitzades i il·lustrades amb exemples concrets. L'obra ha estat elaborada a partir de mètodes de diferents disciplines: geografia, història, planificació, literatura... però hi prima l'enfocament geogràfic, de la geografia física en tant que localització dels fenòmens i de la geografia humana en tant que es relaciona amb les circumstàncies sociopolítiques. En definitiva, el llibre ofereix tant una introducció a l'urbanisme com una guia cap a temes més específics que s'hi relacionen i analitzen amb profunditat.

SASSEN, Saskia (1991) *The Global City. New York, London, Tokyo*. New Jersey. USA. Princeton University Press.

L'estudi, farcit de dades econòmiques, parteix de l'anàlisi de les transaccions comercials i financeres a escala mundial i permet establir comparacions molt precises entre els països més desenvolupats del món. El llibre presenta una visió molt crítica de les conseqüències del fenomen modern suposa la concentració de serveis industrials o financers molt especialitzats al centre de les grans ciutats mundials. S'analitzen els conflictes derivats de la colonització dels barris obrers d'aquests centres urbans per una nova classe social prepotent que, amb un nou estil de vida impulsat per les «despeses compulsives», es separa encara més de les classes obreres que atenen i pateixen els seus capricis.

SHORT, John (1989) «Yuppies and the new urban order» *Transactions of Institute of British Geographers (new series)*, 14, pp. 173-188. Londres. IBG.

L'article presenta el fenomen anomenat gentrificació des d'una perspectiva que combina els aspectes geogràfics d'aquest moviment de població i l'anàlisi sociològica de les causes que porten a determinats sectors socials a concentrar-se sobre determinats sectors dels teixit urbà.

THORNLEY, Andy, editor (1992). *The crisis of London*. Londres. Routledge.

Aquest llibre conté un total de 13 capítols cadascun dels quals ha estat elaborat per un o més especialistes. L'obra recull molts dels continguts bàsics i de les anàlisis generals fetes a la resta d'obres consultades en aquest treball. A més de la capacitat de síntesi, el llibre en conjunt té altres virtuts: amb un llenguatge entenedor s'ofereix una visió profundament treballada i àmpliament documentada dels aspectes socials, polítics, culturals i econòmics que s'imbriquen en la trama urbana de Londres i la fan evolucionar, segons els diversos autors, cap a una pèrdua de qualitat de vida. La ciutat i els seus habitants i dirigents semblen haver perdut el nord. Les diverses veus dels autors coincideixen en la necessitat de trobar una nova via de reforma de la ciutat en la qual participin i comparteixin interessos els sectors econòmics privats, els poders públics i els ciutadans.