



CONAMA10
CONGRESO NACIONAL
DEL MEDIO AMBIENTE

COMUNICACIÓN TÉCNICA

**Análisis de la formación y consolidación
del espacio social del área metropolitana de
Madrid a través del estudio de las promociones
desarrolladas por el sector inmobiliario
entre 1957 y 1970**

Autor: Alejandro Tamayo Palacios

Institución: **Universidad Politécnica de Madrid**

e-mail: alejandro.tamayo@upm.es

RESUMEN

El presente trabajo aborda, dentro del ámbito de estudio de la cohesión social, el proceso de formación y consolidación de la segregación económica de la población en las áreas metropolitanas. Con este objetivo se ha realizado un análisis de la evolución del precio de la vivienda en el área metropolitana de Madrid desde los últimos años de los cincuenta hasta finales de los sesenta, periodo donde se produjo un crecimiento del parque residencial madrileño sin precedentes que todavía hoy tiene una importante presencia en el conjunto de la edificación madrileña. A partir de los anterior y estudiando el actual mapa de distribución de rentas, reflejo de un complejo espacio social, queda claro que el sector inmobiliario tuvo una influencia decisiva en la formación y consolidación del actual mapa social si bien esta influencia es mucho más clara en la periferia que en las áreas centrales de la ciudad. Por otro lado, utilizando el conjunto de ingredientes formado por la valoración de los tejidos históricos, la ubicación de la vivienda social, el papel del planeamiento, el valor asociado a la centralidad, las estrategias comerciales del sector y los límites físicos, se puede construir de forma bastante fiel la imagen del espacio social del área metropolitana de Madrid que tenía el sector inmobiliario en los años sesenta, es decir, se puede entender el origen de la forma en que se desplegó por el territorio y sus consecuencias,

Palabras Clave: cohesión social; segregación económica; sector inmobiliario

1. INTRODUCCIÓN

Si se quiere contemplar la cohesión social como una cuestión básica dentro de las políticas de sostenibilidad, como parecen impulsar todas las directivas europeas que abordan esta cuestión, adquiere vital relevancia el estudio de la forma en que se ha desarrollado a lo largo del tiempo la segregación económica de la población en las áreas urbanas. En este sentido la presente comunicación proviene de una extensa investigación que abordaba el papel que jugaron las promociones privadas de viviendas que se desarrollaron desde mediados de los cincuenta hasta finales de los sesenta en la formación del actual mapa de rentas del área metropolitana de Madrid. Se ha elegido este periodo por su importancia tanto cuantitativa como cualitativa ya que el volumen del parque residencial construido en aquellos años y las características de éste han marcado en buena parte el destino del área metropolitana. En este sentido el periodo en el que se va estudiar la actuación del sector inmobiliario comienza con el inicio del primer gran ciclo de crecimiento de la promoción privada de viviendas en Madrid (Roch 1999), coincidente más o menos en el tiempo con la aprobación del Plan de Urgencia Social (1957-59) y con una de las épocas de mayor concentración de construcción de vivienda social (1954-59) (Sambricio1999) y acaba al final de la década de los años sesenta, momento en el cual ya se habían desarrollado, o estaban en fase de desarrollo, buena parte de las grandes operaciones inmobiliarias realizadas por el sector privado en ese ciclo antes de la crisis de los setenta (Bataller et al. 2004).

1.1. El espacio social del área metropolitana madrileña

De cara a poder descifrar el proceso de conformación de la actual distribución de rentas en el ámbito del área metropolitana madrileña, en la investigación que dio lugar a esta comunicación se partió de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid para realizar un mapa que podríamos denominar "Mapa de renta territorializada" (Figura 1). Esta representación de las rentas resulta de la gradación de las secciones censales del área metropolitana de Madrid en función de la renta media de la población¹ de cada sección en intervalos iguales en función de su alejamiento a la media total y sirvió, durante la investigación citada, para reflejar el aspecto del espacio social madrileño al finalizar el pasado siglo, es decir, cuarenta años después de que se desarrollaran las promociones inmobiliarias con las cuales se intenta relacionar el mismo.

En este mapa se puede apreciar claramente la estructura espacial de las rentas con unos ejes de desarrollo, núcleos y bordes muy bien definidos aparentemente por cuestiones como las infraestructuras, los tejidos históricos o los límites físicos. El hecho de que las promociones inmobiliarias que se desarrollaron cuarenta años antes reflejen en buena

¹ Considerando como media 15.000 euros por habitante y cada intervalo de un 20% de ésta

parte esta misma estructura nos estaría indicando un par de cuestiones muy importantes: la estabilidad a lo largo del tiempo del espacio social y la vinculación de este con los tejidos residenciales.

Por otro lado la investigación demuestra como el sector apoyándose en las cuestiones mencionadas (infraestructuras, tejidos históricos, límites físicos, etc) fue el encargado de materializar una estructura donde, mas allá de las influencias mencionadas, la propia estrategia del sector inmobiliario jugó un papel importante en la dinámica del posicionamiento de las rentas sobre el territorio.

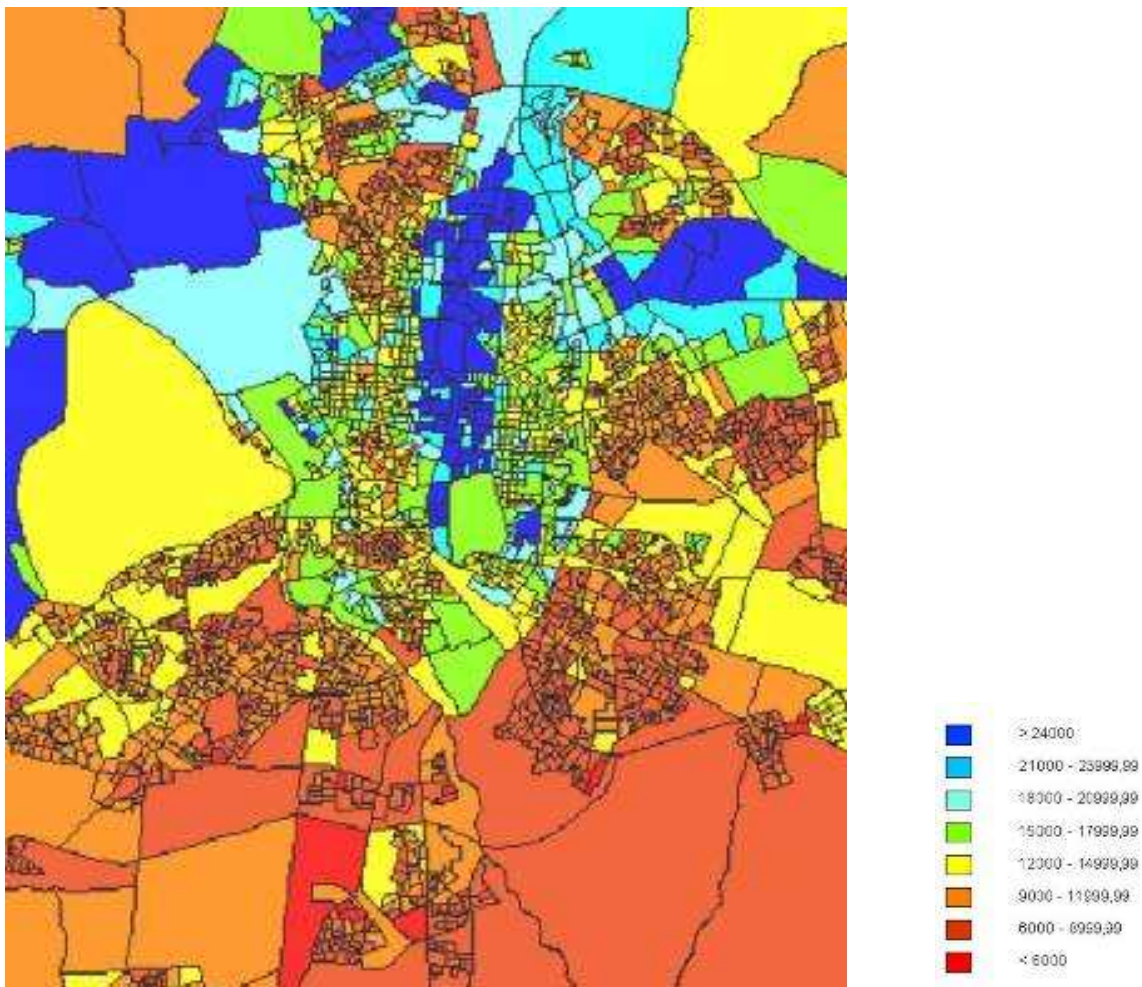


Figura 1: Mapa de distribución de rentas de la Comunidad de Madrid en euros/hab/año (2000)
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

En cuanto a la configuración espacial de las rentas el mapa anterior se puede observar como mientras el eje del Paseo de la Castellana evidencia su elección por las clases altas el que forma la calle Bravo Murillo refleja una población de rentas bajas. Con mayor rotundidad aún se lee el borde formado por la M-30 en todo el arco que va del este al oeste por el sur de la ciudad. Por otro lado tejidos históricos como Lavapiés, Malasaña, La Guindalera o Prosperidad también han dejado una huella imborrable sobre la distribución de rentas madrileña. Otros barrios como Hortaleza, El Pilar o Arganzuela requieren un estudio más profundo que se llevará acabo más adelante.

Si, una vez contemplado el escenario donde nos encontramos, se echa la vista atrás y se analizan las promociones que se desarrollaron desde mediados de los cincuenta hasta finales de los sesenta, años correspondientes, como hemos visto, al primer gran ciclo de la promoción privada de viviendas, se pueden observar varias cuestiones interesantes.

Simplemente haciendo una comparativa de la oferta de precios de vivienda durante varios intervalos del periodo de estudio, en línea con el trabajo realizado por Fernando Roch para el último tramo de la década de los cincuenta (Roch 1999) nos encontramos con que durante el ámbito de estudio elegido se produjo el despegue de la oferta de vivienda destinada a las clases medias (Figura 2)

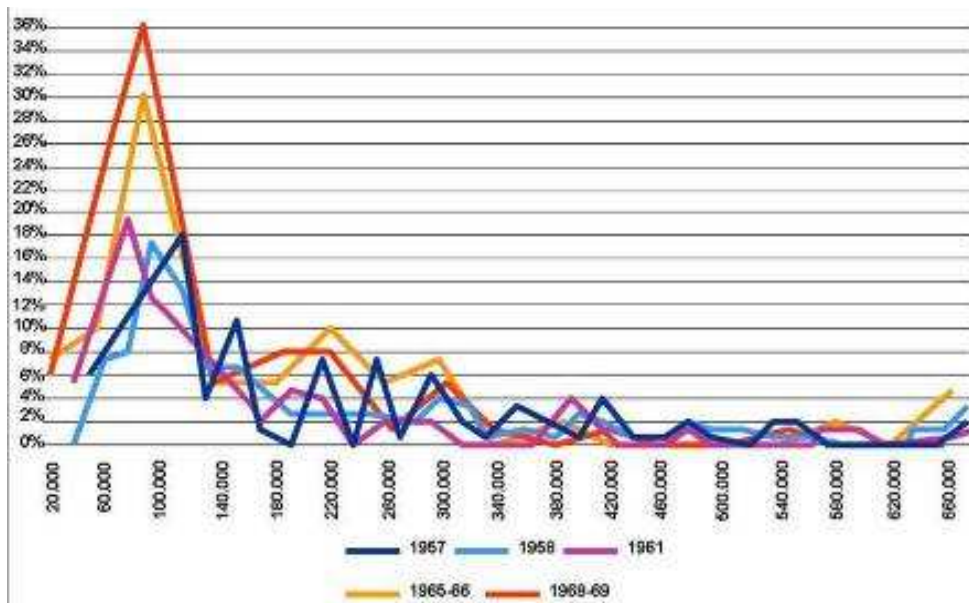


Figura 2: Frecuencia de entradas totales de pisos según anuncios publicitarios

Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios del periódico ABC y los trabajos de Fernando Roch (1999; 103)

Más allá de los datos generales sobre la oferta de vivienda en aquellos años, en la investigación señalada se analizaron en profundidad los datos sobre las promociones desarrolladas por el sector inmobiliario obtenidos a través de la información recogida en la prensa diaria de la época, única forma de obtener datos sobre las características y precios de promociones concretas. Para poder estudiar esta cuestión en detalle, se acotó el campo a tres periodos suficientemente representativos del ámbito de estudio: 1961-1962, 1965-1966 y, por último, 1968-1969. Dentro de estos periodos el estudio se restringió al análisis de aquellas promociones publicitadas en la prensa diaria que contenían datos sobre el precio de la vivienda o el coste de la entrada obtenidas a partir de un muestreo suficientemente amplio². De esta forma se estudiaron los anuncios en

² Se realizó un análisis que abarcó al 30% de las páginas del diario Abc donde aparecía la palabra "pisos" durante cada periodo.

prensa de operaciones desarrolladas o en fase de desarrollo durante la época que va desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta finales de los sesenta.

A continuación, de cara a facilitar la comparación de la información que se obtuvo con la actual distribución de rentas en Madrid, se realizaron unos mapas del área metropolitana graduando las secciones censales donde se localizaron promociones con precio en función de la clasificación de éstas dentro de su periodo³. La clasificación de las promociones se realizó a partir de los datos sobre el precio total de la vivienda y el precio de la entrada⁴. Para que el estudio pudiera ser comparable se realizaron tres mapas por periodo, uno con las promociones con datos sobre el precio total de las viviendas clasificadas en función de este, otro con las promociones con datos sobre la entrada establecida para la compra clasificadas en función esta y un último plano con los dos anteriores superpuestos donde las promociones sólo aparecían clasificadas por su entrada si no había datos sobre su precio total. Las clasificaciones tanto de entradas como de precios totales se realizaron a partir de la desviación a la media, estableciendo escalones de un 20% de desviación hacia arriba o hacia abajo con lo que se obtenían el mismo número de escalones y el mismo porcentaje de desviación que se había utilizado para realizar el mapa de rentas. De esta forma los datos de cada mapa podían ser comparables dentro de unos márgenes.

Finalmente se desarrolló un mapa con los tres periodos superpuestos donde cada uno aportaba las promociones clasificadas en función de la media de su periodo⁵. De esta forma se obtuvo una imagen bastante amplia de la actuación del sector inmobiliario. (Figura 3)

Por otro lado también se generaron otros dos mapas que unificaban la década superponiendo en uno únicamente las promociones en función de sus precios totales y en el otro sólo en función de las entradas persiguiendo, así, encontrar posibles diferencias entre las consecuencias provocadas por el precio de la vivienda y las generadas por las facilidades de compra (Figura 4).

Una vez obtenida la información gráfica de todas las promociones estudiadas a lo largo del ámbito de trabajo y con la intención de responder a la pregunta principal del trabajo, se realizó un estudio comparativo de los planos obtenidos, ya sea en función de la entrada, del precio total o de la superposición de ambos, con el mapa de rentas por secciones censales que se había elaborado con anterioridad. De este estudio se deduce que, tal como se había planteado en la hipótesis inicial, en buena parte del territorio madrileño el espacio social actual tiene mucho que ver, como veremos en el siguiente

³ Cuando había más de una promoción en una sección censal se hizo la media de los valores obtenidos tanto para el precio total como para la entrada y cuando una promoción abarcaba más de una sección censal se utilizó la suma de secciones censales donde actuó.

⁴ Únicamente se eliminaron las valoraciones de pisos de menos de dos dormitorios para que los datos fueran más fácilmente comparables

⁵ Cuando existía conflicto entre los datos de un periodo y otro, caso no muy frecuente, se eligió aquella opción que se repetía en dos de los periodos si este fuera el caso, o, si no fuera así, la media de las aportadas por cada periodo. Si se trataba de dos escalones contiguos, lo más habitual, se eligió aquel periodo que se alejaba más del cambio de escalón en su propia clasificación.

apartado, con la distribución de oferta inmobiliaria de los años del desarrollismo. No obstante también habría que avanzar aquí, aunque se vaya a detallar más adelante, que no siempre esto ocurrió así en las áreas de mayor complejidad.

2. EL ESPACIO SOCIAL ACTUAL A PARTIR DE LAS PROMOCIONES PRIVADAS DE LOS AÑOS DEL DESARROLLISMO

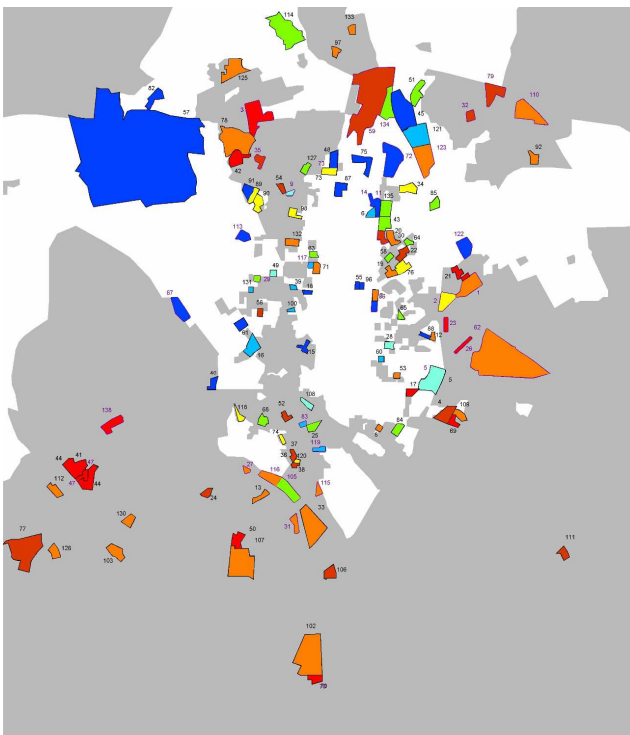
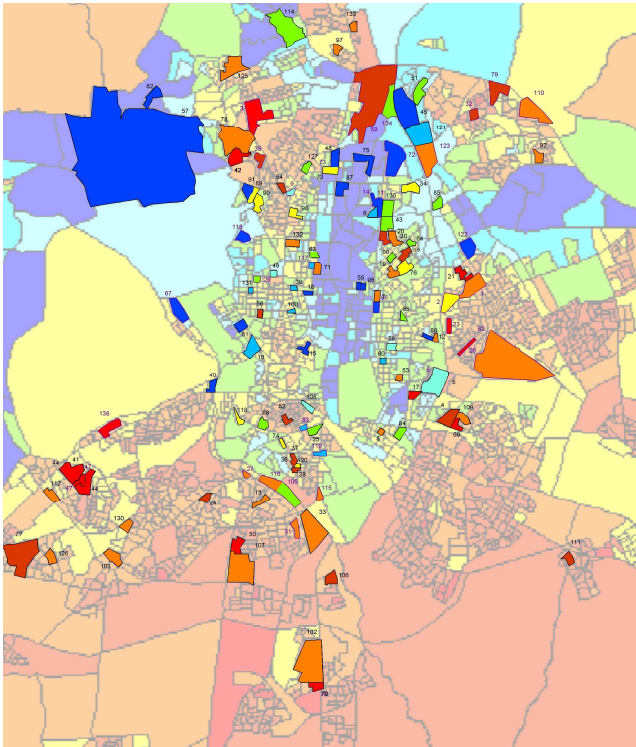
Cómo ya se ha comentado, durante el periodo que abarca desde finales de los cincuenta hasta la finalización de la década de los sesenta, el sector inmobiliario desarrolló una actividad en el área metropolitana de Madrid de un calado todavía observable cuarenta años después. Durante estos años, el sector privado, gracias sobre todo a las políticas públicas que se venían desarrollando desde mediados de los cincuenta y a su alianza con el sector financiero, consiguió, transformar la oferta de viviendas, tanto en lo que se refiere al precio total como a su financiación, y absorber la gran franja social de la clase media. Para ello se desplegó por el territorio de la periferia con un parque residencial de fisonomía bastante diferente a la de las décadas anteriores y a través del establecimiento de toda una gradación promociones inmobiliarias destinadas a encajar con un mosaico social mucho más complicado que el previsto por el planeamiento vigente.

Por otro lado, después de analizar las promociones publicitadas en los tres intervalos escogidos, 1961-1962, 1965-1966 y 1968-1969 se puede afirmar que, tal como ya se ha avanzado, los mapas formados con la clasificación de estas promociones coinciden en líneas generales con el integrado por la distribución de rentas en el año 2000.

Profundizando en el análisis se puede observar como hay unas zonas donde esto queda mucho más patente que en otras, de hecho, en términos generales es fácilmente comprobable cómo las promociones de aquellos años encajan perfectamente en el espacio social actual cuando se ubican en la periferia mientras que en la almendra central la cuestión es algo más confusa

El análisis detallado de todas las promociones localizadas aporta bastante más información ya que descubre cuestiones que matizan la hipótesis de partida. En el área que queda al suroeste de Madrid e incluye Aluche, Carabanchel y Usera, zona que destaca por ser un espacio casi exclusivo de rentas bajas, la coincidencia entre la valoración de las promociones y el mapa de rentas utilizado es casi absoluta. Sin embargo, es muy interesante cómo una promoción que tuvo, excepcionalmente, un precio muy alto dejó una huella que todavía permanece indeleble en la sección censal donde se ubica.

Existen, en cambio, dos pequeñas divergencias reseñables entre valoración de promoción y posteriores rentas. La primera surge en Batán, donde la renta ha ido aumentando de valor, posiblemente por una revalorización social de la naturaleza ya que esta promoción se encuentra junto a la Casa de Campo. La segunda divergencia, para la que no se ha encontrado una explicación convincente, se encuentra en la cornisa sur del Manzanares, en una promoción que tuvo un precio por encima de la media mientras la renta actual de la zona es relativamente baja. Habría que aclarar en este punto que los rangos en los se encuentran ambos son consecutivos.



- SUPERIOR A LA MEDIA MAS DE UN 60 %
- SUPERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 40 % Y UN 60 %
- SUPERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 20 % Y UN 40 %
- SUPERIOR A LA MEDIA HASTA UN 20 %
- INFERIOR A LA MEDIA HASTA UN 20 %
- INFERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 20 % Y UN 40 %
- INFERIOR A LA MEDIA ENTRE UN 40 % Y UN 60 %
- INFERIOR A LA MEDIA MAS DE UN 60 %

Figuras 3 y 4: Mapa de clasificación de promociones residenciales en función de su precio total o entrada durante la década de los sesenta sobre la distribución de rentas en el año 2000.

Fuente: Elaboración propia a partir de los anuncios del periódico ABC y los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

En la zona de la periferia que queda al sureste del arroyo Abroñigal y limitada al norte por la carretera de Barcelona se vuelve a observar una coincidencia casi total entre los datos estudiados. Las operaciones más importantes de esta zona: La Elipa, parte de Moratalaz, y la Ampliación de la Concepción se encuentran catalogadas en el mismo color que marca la posterior distribución de rentas, color que define prácticamente la totalidad del área y que se corresponde con las viviendas de coste inferior a la media. De esta zona también hay que resaltar una promoción muy significativa porque aún traspasando hacia el sur la carretera de Barcelona tuvo un precio muy alto comparativamente en aquellos años y esto se sigue viendo reflejado en el espacio social actual. Esta promoción se encuentra así estableciendo, de alguna forma, el límite entre las rentas bajas del sureste y las altas de Arturo Soria.

El área que queda al norte de la anterior, en cambio, es algo más compleja. Se encuentra dividida en dos zonas de valoraciones muy distintas, la que corresponde a Arturo Soria y su influencia donde las valoraciones son muy altas, y la que se refiere a Hortaleza, Canillas y San Blas donde tanto los precios analizados como las posteriores rentas son muy bajas. En toda esta área la única promoción que no coincide con la posterior clasificación de rentas es la de la urbanización "Las Regiones" desarrollada por CUYSE SA, que encontrándose en el centro de Arturo Soria su valoración aparece como inferior a la media. En este sentido habría que apuntar que esta valoración concreta se ha realizado en función de la entrada y, como ya se verá más adelante, las facilidades siempre tendieron a ser mayores comparativamente en las promociones del exterior de la Almendra central aunque el coste total de la promoción correspondiera a rangos superiores.

Siguiendo con el recorrido por los bordes de la almendra central se debería estudiar ahora el límite norte, el que corresponde con la Estación de Chamartín y Fuencarral donde se pueden observar dos grandes zonas, una que cumple perfectamente con la hipótesis inicial pero otra que se aleja bastante. Esta última es una zona compleja ya que tiene una gran superficie y en ella confluyen las infraestructuras de ferrocarril, un área industrial y la influencia de una de las zonas mejor valoradas de Madrid por el sur, el Paseo de la Castellana. La promoción estudiada aquí tiene un precio bajo comparativamente para las rentas actuales de su ubicación pero habría que volver a señalar que en el periodo concreto de la promoción, el año 1965, se desarrollaron promociones en el borde de la almendra central que tenían unas muy buenas condiciones de financiación comparadas con su coste total. Si se pasa a analizar la zona que queda al noroeste del área central también aparecen cuestiones interesantes: mientras la parte central del área, ocupada por Peñagrande, El Barrio del Pilar, Dehesa de la Villa y parte de Francos Rodríguez, está ocupada por promociones de valoración baja, a ambos lados se sitúan Puerta de Hierro y Mirasierra, zonas con precios de los más altos de la ciudad. No obstante todas las promociones estudiadas coinciden en cuanto a precio y posteriores rentas salvo Dehesa de la Villa-Saconia, donde la valoración de los pisos fue baja pero las rentas en el año 2000 son medias y medio-altas.

Para analizar el espacio central de la ciudad se va a empezar por un área muy significativa, la zona que queda en el norte de la ciudad y está formada por lo que fueron las ampliaciones de la Avenida del Generalísimo y General Mola (hoy Paseo de la Castellana y Príncipe de Vergara). Este área, integrada exclusivamente por rentas altas en la actualidad, fue testigo de una gran cantidad de promociones de precios elevados

pero dispone de dos excepciones: una situada en Alfonso XIII, junto una colonia de viviendas unifamiliares muy revalorizada actualmente, y el conjunto “Piedras Vivas”, situado en una zona próxima a Tetuán, barrio que presenta unos conflictos que requieren un análisis cuidadoso. De las cuatro promociones estudiadas en este barrio, dos de ellas coinciden en el precio que ofertaban con el espacio social que contemplamos hoy pero las otras dos no. Estas últimas son promociones con precios por encima de la media pero están ubicadas en lugares que en el mapa de rentas del año 2000 corresponden a rentas bajas. La explicación de esta divergencia tiene que ver con el fracaso del Plan General del 46 en su intención de reestructurar toda la zona de Tetuán de forma que quedara vinculada al Paseo de la Castellana. Es decir, la elección de ese precio para esa situación pudo venir condicionada por unas falsas expectativas no cumplidas. De hecho una los anuncios de una de las promociones la vinculaba totalmente a lo que denomina el triángulo de oro de la Castellana y mencionan la apertura de avenidas entre Bravo Murillo y la Castellana.

Por otro lado, el área que comprende la parte más cercana a la Dehesa de la Villa es también bastante confusa ya que en ella conviven espacios de rentas altas con bajas y esta mezcla también se ve reflejada en la elección del tipo de promoción que se hizo en su momento. La confusión probablemente venga dada por una especie de equilibrio entre influencias opuestas.

La zona que queda al norte del casco antiguo pero dentro del ensanche de Castro es, también, muy interesante. En general en esta zona se ubicaron viviendas de precios por encima de la media pero mientras en la zona norte del barrio las rentas en el año 2000 también corresponden a un rango equiparable, en la zona sur las rentas son actualmente bastante más bajas. Esta divergencia puede tener que ver con la degradación que ha sufrido parte del área central de la ciudad. Otras tres de las promociones estudiadas, situadas zonas ya del distrito Centro, muestran la misma situación y probablemente tengan una respuesta similar. No obstante también se da la situación de promociones en áreas centrales que tuvieron un precio de un rango similar a las rentas actuales de sus entornos, pero en este caso son excepciones.

En cambio, la zona que comprende el barrio de Rosales y plaza de España sigue de forma clara la dirección de la hipótesis inicial. Cerca de esta zona aparece una promoción muy significativa en Avenida de Valladolid ya que se encuentra junto a un área ocupada por viviendas sociales y esta aislada del resto de la ciudad pero cuando se construyó se hizo para precios muy altos. El mapa de rentas cuarenta años después sigue mostrando esta sección censal como de las más altas.

Por otro lado al este de Príncipe de Vergara, en el barrio de La Prosperidad, se localiza una zona relativamente compleja donde la mayoría de las promociones eligieron rangos de promoción que se mantienen en líneas generales por debajo de la distribución de la renta actual si bien en un gradiente similar. Este caso podría ser un claro ejemplo de revalorización por la influencia de los barrios cercanos siguiendo el camino opuesto de lo que ocurrió en parte de las áreas centrales.

El área que comprende lo que más o menos se conoce como el barrio de Salamanca es, en cambio, bastante clara. En general tanto la valoración de las promociones estudiadas como la renta en el año 2000 muestran datos superiores a la media. Otro de los barrios,

el denominado La Guindalera, presenta una situación diferente, de las dos promociones estudiadas una acertó con las futuras rentas del área pero la otra se quedó muy lejos. Esta última se ubicó en un lugar de precios bajos pero, de forma poco común, estableció precios de los más caros de la ciudad.

Por otro lado, en la zona de Retiro, a un lado y al otro de Doctor Esquerdo las rentas actuales tienen un rango similar al establecido para las promociones estudiadas salvo en uno de los casos donde la renta actual es bastante superior comparativamente. Esta zona muy cerca de una promoción de precios muy altos que se desarrolló en la década siguiente, puede haberse revalorizado por contagio de esta última y de la siempre bien valorada zona de la Estrella al igual que ocurrió en el caso de La Prosperidad. La zona que queda entre la Avenida del Mediterráneo y la Avenida de Barcelona no muestra, en cambio, ninguna divergencia con el planteamiento inicial ya que la valoración establecida por las promociones en el periodo de estudio se ve reflejada cuarenta años después con la misma clasificación en función de las rentas.

Por último quedaría analizar Arganzuela, una de las zonas que más discute la hipótesis inicial. Aquí aparecen una serie de promociones, en la parte alta del barrio, por encima de la antigua línea del ferrocarril, que se valoraron con precios relativamente caros pero esto no se ve reflejado en el mapa actual de rentas. En esta zona tal vez los promotores valoraron en exceso la centralidad y no contemplaron los efectos sobre ésta del desarrollo de la movilidad. Por otro lado también es posible que influyera la degradación de la industria de Méndez Álvaro y el cambio de status que ha sufrido el ferrocarril.

Resumiendo se puede concluir que si bien, en general, se cumple la hipótesis inicial y el mapa de rentas actual esta muy relacionado con el posicionamiento del sector inmobiliario en los años sesenta, también es cierto que existen cuestiones puntuales que han hecho que esto no sea siempre así. Entre estas cuestiones está la degradación de ciertas áreas centrales de la ciudad como parte de Chamberí, la revalorización, en cambio, de otras como La Prosperidad o Doctor Esquerdo, el fracaso de las expectativas de la reestructuración del barrio de Tetuán, que los promotores ya habían repercutido en el precio, el aumento de valor atribuido con posterioridad a las zonas con espacios naturales de calidad cercanos como Batán, la incorrecta valoración, en ocasiones, por parte de los promotores de la centralidad sin contemplar la degradación del centro y minusvalorando el desarrollo de la movilidad o la confusión del sector a la hora de establecer el rango de la promoción cuando las influencias que rodeaban a un determinado lugar no tenían un protagonismo claro.

El papel de la estrategia propia del sector inmobiliario se advierte claramente en las promociones efectuadas por este en aquellos lugares donde antes no existían fuertes referencias anteriores o éstas eran muy confusas. Como ejemplos se pueden señalar las promociones de Banús en el Barrio del Pilar, la de Saconia en Dehesa de la Villa, la de Juban en Mirasierra o la de la Inmobiliaria Hispano Alemana (IHASA) en Pinar de Chamartín. Estos casos son muy interesantes ya que mientras las dos primeras se situaron en lugares que perfectamente podían permitirles establecer buenos precios (en el norte de la ciudad y en las cercanías de Puerta de Hierro) eligieron promociones más económicas, las dos segundas, en cambio, se colocaron en lugares de referencias equiparables pero eligieron construir promociones de alto nivel. La cercanía en ambos casos de antiguos poblados chabolistas no parece, ya que esta situación se daba en

todos los casos descritos, que fuera determinante a la hora de elegir el modelo a promover. Respecto a la ubicación del barrio de El Pilar, ya Bidagor en el Plan General de 1946 mencionaba que esa zona, poblada entonces por edificaciones bajas de mala calidad no le correspondía ese tipo de construcciones por encontrarse en la zona más alta y sana de la ciudad. Por otro lado la estrategia comercial en el caso de Pinar de Chamartín queda muy clara al observar los planos de situación que colocaban en sus anuncios de prensa. En ellos el barrio se vinculaba a un tejido bien valorado socialmente, la ampliación por el norte del área central de Madrid (en los planos de la promoción casi parecía contiguo a Pio XII si bien los separaba el arroyo del Abroñigal), mientras se desvinculaba totalmente del área de vivienda social de Hortaleza, mucho más cercana y sin barreras físicas que los separase. El resultado de estas operaciones es que, por un lado, mientras El Barrio del pilar entronca con Dehesa-Saconia, Peñagrande y, de alguna forma, Tetuán separa Puerta de Hierro de Mirasierra y el último tramo de Avenida del Generalísimo, por otro, Pinar de Chamartín se relaciona con Arturo Soria y no establece conexión con Hortaleza. Se podría decir, por tanto, que límites entre rentas altas y rentas medio-bajas como el que se produce entre Pinar de Chamartín y Hortaleza, tienen que ver con la estrategia de la promoción inmobiliaria, convirtiéndolos en lo que se podría denominar “límites promocionales”.

Otras promociones interesantes en este sentido son las de Lobato en los primeros números de la Avenida de Portugal, la de Tortosa, Rahan y Jiménez en la Avenida de Valladolid o la de Tecton en Avenida del Mediterráneo. Todas estas promociones tienen en común que si bien estaban situadas en zonas donde lo lógico según su valoración histórica hubiera sido desarrollar viviendas relativamente baratas, en cambio, construyeron edificios de alta gama. La huella de aquella decisión todavía se ve reflejada hoy en la distribución actual de las rentas. En los casos de Avenida de Portugal y Avenida de Valladolid tal vez pesó las vistas al Palacio Real (las dos incluyen esta cuestión en su publicidad) si bien se encontraban separadas de las zonas bien valoradas por límites muy claros. La promoción de Avenida del Mediterráneo, urbanización con jardines y piscina debió confiar únicamente, en cambio, en la propia calidad de su propuesta, es decir en su estrategia comercial.

El caso de la urbanización La Colina, en la prolongación de López de Hoyos junto a Arturo Soria, es más complejo aunque tiene elementos en común. Se trata de una promoción de viviendas de precios altos que tiene diversas influencias, por un lado se encuentra junto a Arturo Soria, tejido históricamente bien valorado, y en la zona norte de Madrid, pero por otro lado está ubicado una vez que Arturo Soria cruza el claro límite de la antigua Avenida de Aragón y cerca de grandes actuaciones de vivienda social. En la actual distribución de rentas la sección censal donde se encuentra genera el contorno entre rentas altas y bajas haciendo que las altas atraviesen el límite de la antigua Avenida de Aragón. Se puede decir que se trata entonces de otro caso claro donde una determinada estrategia de la promotora ha tenido una influencia decisiva en la conformación del espacio social.

Contemplando el eco tanto de esta última promoción, La Colina, como de la desarrollada una década antes en una zona cercana, el barrio de la Concepción, se puede observar cómo determinadas promociones dibujan un nítido contorno en los espacios de rentas que se mantiene durante décadas.

Otra cuestión es que como se ha comprobado durante el desarrollo del trabajo, el sector inmobiliario generalmente no entra en conflicto ni con los tejidos históricos, es más, queda bastante claro a partir de los casos estudiados, que generalmente se apoya en ellos para elegir el rango de promoción a desarrollar. Esta cuestión es fácilmente comprobable si se observa la cantidad de promociones que se colocaron en función del precio en lugares con un marcado carácter en el imaginario social como la ampliación de la Avenida del Generalísimo, la también ampliación de General Mola, el barrio de Salamanca o Santa Marca. Como ejemplos de una gran cantidad de casos podrían citarse el Edificio Príncipe de Vergara o una urbanización situada en la Avenida Pio XII5

En este sentido se puede afirmar que Roch acertaba al escribir que “cuando empieza la década siguiente (los años sesenta) la máquina inmobiliaria ya dispone de muchos de los ingredientes necesarios para llevar adelante su labor de modelar el despliegue orbital que acompaña al crecimiento de la metrópoli” entre los que el autor encuentra “un tablero social que puede convertirse en patrón del campo de precios con sólo codificarlo en términos salariales” (Roch 1999:114)

Por tanto, hay que dejar claro que las promociones inmobiliarias que tensaron la situación, generando un producto que alteraba el orden más o menos establecido, respecto de aquellas que asumieron la valoración histórica de cada lugar, son muchas menos.

Por otro lado si se analiza de forma diferenciada lo que ocurre con los precios y las entradas se puede afirmar que estas suelen ser mucho más claras en la diferenciación del espacio social y reflejan en mayor medida uno de los valores comentados: la centralidad. Las promociones con entradas más baratas se encuentran en la mayoría de los casos en la periferia, seguramente debido a las primeras alianzas del sector inmobiliario con el financiero en unas operaciones de un volumen sin precedentes y al coste relativo del suelo en estas operaciones. La variedad de facilidades entre unas promociones y otras se convierte así en un elemento de expulsión hacia las zonas de nuevo desarrollo.

Es destacable también cómo las operaciones de finales de la década de los cincuenta y primeros de los sesenta se ubicaron generalmente en los suelos más definidos socialmente de la almendra central, en la zona norte sobre todo, salvo una serie de aventuras protagonizadas por Urbis y Banús, (en Moratalaz, en el caso de Urbis y en La Concepción y el barrio del Pilar en el caso de Banús) o pequeños promotores en la ya bien conocida zona de Usera. A mediados de la década de los sesenta ya se localizan promociones de toda la gama social tanto en la almendra central como en la periferia mientras que a finales de los sesenta ya hay muchas más promociones publicitadas fuera del área central, en ubicaciones cada vez más lejanas (Alcobendas, Getafe, San Fernando de Henares o Alcorcón) y con precios cada vez más bajos. Se puede decir entonces que el ensayo realizado por esos promotores pioneros en explotar el mercado de las clases medias y bajas dio como resultado una transformación profunda en el tejido metropolitano madrileño.

3. CONCLUSIÓN FINAL

En resumen, después de todos los análisis realizados se puede afirmar que el espacio social madrileño está muy influenciado por la actuación del sector inmobiliario en el periodo de estudio, es un espacio muy estable, en líneas generales, desde los años sesenta y se encuentra muy vinculado a sus tejidos residenciales.

No obstante, hay que mencionar cuestiones que no se habían contemplado en su justa medida en el planteamiento inicial. Entre estas habría que señalar la importancia de la degradación o revalorización de los espacios urbanos más centrales, el efecto de la transformación de la movilidad que se produjo en aquellos años, el aumento de valor atribuido con posterioridad a las zonas con espacios naturales de calidad, el fracaso de determinadas actuaciones que había definido el planeamiento y habían sido asumidas por los promotores o, por último, la, en ocasiones, confusa actuación del sector en áreas con variadas influencias y sin un claro protagonismo.

También es importante resaltar que estas cuestiones han tenido un efecto cuantitativamente bajo en toda el área metropolitana de Madrid pero, en cambio, ha resultado ser importantes en áreas centrales como Centro o Arganzuela.

No se puede olvidar, tampoco, el papel que ha jugado el sistema financiero, a través de la diferente gradación de las promociones en función de la entrada necesaria para acceder a ellas, en la expulsión de la población hacia los nuevos desarrollos periféricos.

En cuanto a la metodología utilizada, el hecho de que prácticamente todas las promociones estudiadas cumplieran con los planteamientos iniciales, si a estos les sumamos las apreciaciones que han ido surgiendo durante el análisis, confirma que el método empleado ha cumplido con su función.

Por otro lado, si a las conclusiones obtenidas sobre la formación y consolidación del espacio social se le añade el profundo cambio de modelo que se dio en aquellos años al pasarse de un sistema apoyado en el alquiler a otro basado en la propiedad, se puede reconocer el valor de una afirmación de Fernando Roch que puede servir de colofón a este estudio: “los diversos grupos sociales...(convirtieron) en patrimonio familiar su propia pertenencia a un lugar determinado de esa división social del espacio” (1999, 98)

BIBLIOGRAFÍA

VI ASAMBLEA NACIONAL DE ARQUITECTOS (1952) “El problema de la vivienda en nuestras clases media y modesta. Su solución” en VI Asamblea Nacional de Arquitectos en Madrid de l11 al 16 de noviembre de 1952. Madrid

AYUNTAMIENTO DE MADRID (1981) Madrid: Cuarenta años de desarrollo urbano (1940-1980), Ayuntamiento de Madrid, Madrid.

BATALLER ENGUIX, J. J.; LÓPEZ DE LUCIO, R.; RIVERA BLASCO, D.; TEJERA PARRA, J. (2004) Guía del urbanismo de Madrid. S. XX. Gerencia Municipal de Urbanismo. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Ayuntamiento de Madrid, Madrid.

BIDAGOR LASARTE, P.. “El problema del suelo en los alrededores de Madrid” Gran Madrid nº 24.

BRANDIS, D. (1983) El paisaje residencial en Madrid. M.O.P.U. Bilbao.

CARBALLO, R.; GARCÍA TEMPLADO, A. (1977) Crecimiento económico y crisis estructural en España: 1959-1980. Ed. Planeta. Barcelona.

CASTILLO DEL, F. (2001) Renta Territorializada con Matriz 2. Versión 1.1 Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Madrid

CHUECA GOITIA, F. (1954) Sociología de Madrid. Cátedra de Madrid. Ayuntamiento de Madrid.

CHUECA GOITIA, F. (1974) Madrid, ciudad con vocación de capital. Ed. Pico Sacro, Santiago de Compostela.

COMUNIDAD DE MADRID (2010) “Visor cartográfico “Planea” de la Comunidad de Madrid” disponible en www.madrid.org/cartografia/planea/index.html Consulta 01/06/2010

COTORRUELO, A. (1960) La política económica de la vivienda en España. Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid

GAVIRA, C. (1984) Guía de Fuentes Documentales para la historia urbana de Madrid, 1940/1980 Ed. CSIC y Comunidad de Madrid, Madrid.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1950). “Anuario Estadístico de España 1950”. Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1960). “Anuario Estadístico de España 1960”. Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1970). “Anuario Estadístico de España 1970”. Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1980). "Anuario Estadístico de España 1970". Fondo Documental del INE disponible en www.ine.es Consultado Mayo 2010

LARRODERA LOPEZ E. (1976) "El Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid: 1963" Ciudad y Territorio nº 2 y 3. Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid

LÓPEZ DE LUCIO, R. (1976) "En torno a los procesos reales de desarrollo urbano. Las tipologías de crecimiento en la formación de la periferia de Madrid" Ciudad y Territorio nº 2-3, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid

LORA-TAMAYO VALLVÉ, M. (2007) Historia de la legislación urbanística. Iustel, Portal Derecho S.A. Madrid.

MINISTERIO DE LA GOBERNACIÓN (1943) Plan General de Ordenación de Madrid, Ministerio de la Gobernación, Madrid.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1961) Plan General de Ordenación Urbana del Área Metropolitana de Madrid, Ministerio de Vivienda, Madrid

MOYA GONZÁLEZ, L. (1983) Barrios de promoción oficial, Madrid 1939-1976, COAM, Madrid

RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I (2001). Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid, Universidad de Lleida, Lleida.

ROCH PEÑA, F. (1999) "Algunas notas sobre el sistema inmobiliario madrileño en la década de los 50" en SAMBRICIO, C. (1999) La vivienda en Madrid en la década de los 50. El plan de Urgencia Social. Ed. Electa , Madrid.

ROCH, F.; GUERRA F. (1979) ¿Especulación del suelo? Nuestra Cultura. Madrid.

ROCH PEÑA, F. (2008) "la deriva patológica del espacio social en el modelo inmobiliario neoliberal madrileño" en X Coloquio Internacional de Geocrítica diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008, 26 - 30 de mayo de 2008 Universidad de Barcelona. Barcelona

SAMBRICIO, C. (1999) Madrid: Ciudad-Región. I. De la Ciudad Ilustrada a la primera mitad del siglo XX. Ed. Comunidad de Madrid, Madrid.

SAMBRICIO, C. (1999) "La vivienda en Madrid, de 1939 al Plan de Vivienda Social, en 1959" en SAMBRICIO, C. (1999) La vivienda en Madrid en la década de los 50. El plan de Urgencia Social. Ed. Electa, Madrid.

SAMBRICIO, C. (2003) Plan Bidagor 1941-1946. Plan General de Ordenación de Madrid. Comunidad de Madrid, Madrid

SAMBRICIO, C. (2004) Madrid, vivienda y urbanismo: 1900-1960. De la "normalización de lo vernáculo" al Plan Regional. Ed. Akal, Madrid.

TERÁN DE, F. (1992) Madrid Colecciones MAPFRE, Madrid

TERÁN DE, F.; SÁNCHEZ DE MADARIAGA, I. (1999) Madrid: Ciudad-Región. II. Entre la Ciudad y el Territorio, en la segunda mitad del siglo XX. Ed. Comunidad de Madrid, Madrid.

TERÁN DE, F. (2006) En torno a Madrid. Génesis espacial de una región urbana. Ed. Lunwerg, Madrid

VALENZUELA RUBIO, M. (1974) "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1975)". Estudios Geográficos nº 137