

*Barrios e inmobiliarias en Madrid**

Moratalaz, el barrio de La Concepción, El Parque de las Avenidas, la Ciudad de los Ángeles, son nombres propios entre el centenar de promociones residenciales que, para infortunio de Madrid en muchos casos, dejó el gran estallido urbano coincidente con la Dictadura. Sobre los antiguos municipios circundantes a la capital se modeló la periferia del espacio central, mediante un desbordamiento tan espectacular que sólo entre 1955 y 1975 traería consigo la ocupación de diez mil hectáreas, tres veces el suelo dedicado a uso residencial en 1940. La vastedad de esa superficie añadida, junto con la singularidad de las formas de urbanización que en ella se practicaron (grandes unidades habitacionales, bloques y torres de disposición abierta), darían a la ciudad los rasgos básicos de su imagen actual y de su estructura organizativa, incluyendo la distribución de clases y de contenidos. El Madrid suburbial de las chabolas, propio de los años de posguerra, cedió entonces paso a un Madrid de barriadas masivas, cuyo elevado número tampoco hace desaparecer la infravivienda hasta la llegada de la democracia. Ésta suavizó la dura fisonomía y corrigió los graves déficits heredados en esos asentamientos de vivienda en serie, al multiplicar el arbolado e introducir equipamientos y servicios que amortiguarían la desigualdad social.

Ciudad, vivienda y negocio urbanístico son las dimensiones con que trabaja Isabel Rodríguez Chumillas, para redactar, en prosecución de las investigaciones abiertas con su Tesis Doctoral, el monográfico número 43 de la prestigiosa revista *Espai/Temps* que dirige Joan Vilagrassa. La obra representa un avance fundamental en el conocimiento de Madrid, poniendo cima a la tarea colectiva del grupo de la Universidad Autónoma, en la medida en que aporta datos y reflexiones sustanciales para la revisión histórica del franquismo y para la comprensión del motor de la economía nacional, la compraventa de suelo y la edificación. Los frutos proceden del cultivo de un campo de estudio, la producción social de la ciudad (propiedad, promoción, crecimiento urbano), cuyo firme arraigo en la Geografía Urbana española ya quedó demostrado con las sistematizaciones redactadas por Mas Hernández (1996) y Vilagrassa Ibarz (1997), que no tienen paralelo en otras especialidades geográficas.

La materia en cuestión se singulariza por su complejidad y difícil tratamiento, pues la metodología al respecto busca desvelar los mecanismos esenciales de la dinámica urbana, dentro de una perspectiva temporal amplia y a través de la conjunción de factores cuyo producto final es el paisaje. Para dar sentido a las formas físicas de la ciudad, con sus atributos geográficos (diferenciación, segregación, asociación, adaptación a estructuras heredadas, grado de permanencia etc) hay que manejar un espectro amplio de variables explicativas. Desde la política urbana y de vivienda propias de cada época, hasta los diversos contextos económicos, la circulación del capital y la evolución del mercado inmobiliario, incluyendo la estructura de propiedad así como la promoción de viviendas con sus protagonistas y resultados.

Producto de escuela, la obra enriquece el modelo habitual de estudio al poner énfasis en la morfología urbana de las barriadas, con lo cual aligera un objeto de investigación, las viviendas de iniciativa privada, que cuando no llega a la concreción del paisaje suele resultar árido para lectores externos. El horizonte que sirve de encuadre general viene dado por el ciclo de expansión urbana situado entre la Autarquía y la crisis tardo-franquista, cuando la economía del país y su sector inmobiliario se modernizan, estimulado este último por la fuerte demanda de la población inmigrada, el dinero en circulación y el firme apoyo de un sector público que va delegando la producción de alojamientos. Ahora bien, el trabajo se contextualiza dentro de un arco temporal bastante más dilatado, que va desde la Guerra Civil hasta la actualidad, para fijar mejor los ritmos temporales y completar la secuencia de los procesos, al menos hasta mediados de los ochenta.

El grueso de la obra se refiere al período anterior a 1983 y ensaya dos vías de interpretación: el producto (los barrios) y el agente (los promotores). Los asentamientos considerados son los de más de quinientas viviendas, ciento siete en total, que suman un volumen de 180.000 alojamientos. Partiendo de un análisis comparado entre la producción pública y privada de viviendas (distribución espacial, tamaño de las operaciones), se establecen luego para ésta última todas las conexiones lógicas posibles: entre localizaciones, fechas, tipos de promoción, magnitud de las operaciones, régimen de financiación, consumo de suelo y densidades. El cruce de esos datos indica una cierta concentración geográfica de las inversiones (Moratalaz, Hortaleza), compartida a veces con el Estado (Latina, Ciudad Lineal). En una primera etapa predominan las iniciativas importan-

* RODRÍGUEZ CHUMILLAS, Isabel: *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid*. Monografía de *Espai/Temps*, nº 43, Universitat de Lleida, 2001, 149 págs.

tes (más de 200 Has.), que dejan paso en los años setenta a promociones menores, más numerosas y con más impacto, siguiendo una evolución en la que también se modifica el papel del Estado. El recurso a la financiación estatal, universal en la gran promoción de los años cincuenta, se reduce a la mitad al decenio siguiente y aún más intensamente después. En todo caso resultó una masa de 48.000 viviendas de Renta Limitada, y las libres sólo representan un 42% del total hasta 1983, lo cual indica que en materia de alojamiento ha habido un retroceso social después de esa fecha.

Por novedoso, uno de los capítulos más sugerentes es el referido a la morfología resultante de esas promociones. En él se ofrece una clasificación compleja de las tipologías edificatorias, con el consiguiente repertorio de ejemplos, obtenidos por combinación de un cuadro de variables exhaustivo: relación con el planeamiento, grado de adaptación a estructuras previas, articulación con tramas próximas (aislamiento, integración), homogeneidad interna, reflejo de los cambios en las condiciones de mercado etc.

No tan vistosa, la parte más delicada del análisis y que aporta los resultados quizá más interesantes es la referida a los agentes. Es muy de agradecer la explicitación metodológica acerca del muestreo utilizado, seleccionando grandes operaciones de diferente naturaleza y distinta época, a partir de las cuales se construye una tipificación que ayuda a seguir los cambios producidos en un sector tan opaco como el inmobiliario. El retrato de los promotores, agrupados en tres clases (empresas de raíz patrimonial, inmobiliarias y asociaciones de profesionales), revela el papel fundamental y continuado que desempeñan las grandes compañías (Urbis, Vallehermoso, Construcciones y Contratas), pero más aún pone en evidencia el peso de los pequeños agentes, de-

finidos como anónimos y circunstanciales. Cuyo número se multiplicó prodigiosamente en los años sesenta, como patrocinadores de iniciativas de gran tamaño, que al cambiar de década se reducen significativamente y van experimentando una reorientación hacia las viviendas libres, según varíen el perfil de la demanda y las circunstancias económicas.

Como complemento al núcleo de la investigación se efectúa un seguimiento de los cambios experimentados tras la discontinuidad introducida por la crisis de los años setenta. La fuerte irrupción de las viviendas de régimen libre, con estándares de calidad superiores, la mengua de las operaciones (hasta 200 viviendas) y una lógica inversora que lleva a intervenir tanto en la expansión urbana como en la renovación interna, están entre los hechos más destacados. Su presentación queda reforzada con el estudio final que, a manera de apéndice, explora más de trescientas operaciones inmobiliarias de tamaño intermedio, fechadas entre 1960 y 1985. Ahí aflora la selección socioespacial de los promotores, pues las cooperativas y patronatos intervienen en la periferia con protección oficial, mientras los profesionales abordan promociones libres en el Ensanche y el tejido suburbial histórico.

Si el valor de una obra se mide por su aporte de un modelo de análisis, o por el perfeccionamiento del método establecido, entonces estamos ante un texto de obligada referencia. Que también responde al deber social de la tarea geográfica, al facilitar la comprensión de un mundo tan turbio y tan responsable de las preocupaciones y sacrificios del ciudadano, como es el de los negocios inmobiliarios. Mas no por eso la obra deja de ser perfeccionable en lo relativo a representación gráfica, un tanto empobrecida por la reproducción de materiales de planeamiento.— SERGIO TOMÉ FERNÁNDEZ