



La crisis residencial en la ciudad post- industrial

“ La opción histórica por convertir la propiedad privada en el eje de la política de vivienda ha dejado un legado problemático: un parque público raquítico, una economía dependiente del ladrillo y unas generaciones atrapadas entre hipotecas impagables y alquileres abusivos.”

El ocaso de la ciudad industrial

Tras la caída del Muro de Berlín en 1989, Europa se adentró en un nuevo ciclo económico y cultural. La globalización, apoyada en la liberalización de los mercados y en la revolución logística del transporte marítimo de contenedores, aceleró un proceso que ya estaba en marcha: la desindustrialización de muchas ciudades europeas. Barcelona, Bilbao, Manchester o Turín, que durante décadas habían sido verdaderos motores fabriles, comenzaron a experimentar una transformación profunda de su tejido productivo y, en consecuencia, de su estructura urbana y social.

Estas ciudades habían crecido durante el siglo XX gracias a una industrialización que atrajo sucesivas oleadas de personas migrantes procedentes del campo. La promesa de empleo estable en la fábrica —en los astilleros, en la siderurgia, en el textil, en la química o en la automoción— impulsó un crecimiento demográfico sin precedentes. Los barrios obreros se expandieron en las periferias, mientras el centro histórico perdía peso como motor económico. El humo de las chimeneas y el ruido de los talleres no eran solo paisajes cotidianos, sino símbolos de modernidad y de ascenso social.

Sin embargo, a partir del último cuarto del siglo XX, el fin de la Guerra Fría y la abundancia energética derivada del petróleo barato abrieron paso a una economía global cada vez más deslocalizada. La producción industrial comenzó a desplazarse hacia regiones donde los costes laborales eran menores y las regulaciones medioambientales menos exigentes. Paralelamente, la containerización de los transportes abarató de manera drástica el movimiento de mercancías a escala planetaria, generando una coreografía global de flujos logísticos que volvió prescindibles muchas fábricas europeas.

En ese contexto, una parte de los empresarios industriales locales se dieron cuenta de que el suelo que ocupaban sus naves tenía más valor potencial como bien inmobiliario que como espacio productivo. La especulación inmobiliaria y el urbanismo expansivo encontraron así un terreno fértil. La tierra industrial,

antaoño motor de empleo y riqueza, pasó a convertirse en mercancía. Lo que se producía dentro de las fábricas perdió importancia frente a lo que podía obtenerse mediante su demolición y sustitución por bloques residenciales o centros comerciales.

El proceso fue alentado por las propias administraciones públicas, que facilitaron la recalificación masiva de suelo productivo hacia usos residenciales. Los planes generales de ordenación urbana apostaron por la dispersión metropolitana, por la segregación de usos —vivienda, por un lado, trabajo y comercio por otro— y por la expulsión progresiva de actividades fabriles del interior de la ciudad. Como efecto colateral, los barrios centrales se vieron abandonados, envejecidos, y en muchos casos sumidos en la precariedad social y el deterioro del parque edificado.

Ante esta mutación, muchos ayuntamientos se vieron obligados a responder a una pregunta fundamental: ¿de qué podía vivir la ciudad post-industrial? La respuesta fue múltiple, pero tuvo un denominador común: el paso de la producción de bienes al suministro de servicios y experiencias. La apuesta se centró en la terciarización de la economía, en el embellecimiento del espacio público y en la organización de grandes eventos capaces de atraer turistas e inversores. Barcelona, con los Juegos Olímpicos de 1992, es el ejemplo paradigmático de esta estrategia, replicada después en otras urbes que aspiraban a reconvertirse en ciudades de cultura y ocio. El surgimiento del *Museo Guggenheim* en las sucias aguas de la Ría de Bilbao se convirtió en el colofón del proceso.

“ El reto de las ciudades europeas en el siglo XXI es, en última instancia, cómo reinventarse más allá de ese ciclo, sin reproducir los mismos patrones de desigualdad que marcaron el final de la ciudad industrial.”

Sin embargo, este cambio de modelo comportó una pérdida sustancial de empleo en el sector secundario y un incremento de la precariedad laboral ligada al terciario. El turismo, la hostelería y los servicios no pudieron sustituir de forma equivalente la estabilidad y la calidad del trabajo industrial. Además, la inversión en la “puesta en escena” urbana generó procesos de gentrificación en barrios céntricos: antiguos espacios obreros y populares se transformaron en enclaves de alto valor inmobiliario, expulsando a buena parte de sus habitantes originales. Todo ello, con la laxitud de la Administración frente a la proliferación de apartamentos turísticos o su manifiesta complicidad mediante políticas como la *Golden Visa*.

El ocaso de la ciudad industrial, por tanto, no fue solo una mutación económica, sino también social y territorial. La terciarización trajo consigo una nueva segregación socioespacial, en la que las élites urbanas se apropiaron de los espacios renovados mientras amplias capas de la población quedaban relegadas a periferias

menos equipadas y peor conectadas. Lo que se perdió no fue únicamente el empleo fabril, sino también una cierta cohesión social construida en torno al barrio popular y a la fábrica como espacio de identidad colectiva. El reto de las ciudades europeas en el siglo XXI es, en última instancia, cómo reinventarse más allá de ese ciclo, sin reproducir los mismos patrones de desigualdad que marcaron el final de la ciudad industrial.



Figura_02: Los restos del Bilbao industrial a principios del siglo XXI. La ría como infraestructura productiva y la ciudad organizada en torno a la fábrica, el puerto y la industria pesada. Fotografía de Francisco Jesús Ayuso Gallardo en Irekia-Gobierno Vasco.

Figura_03: La vivienda como mercancía, venta y alquiler compiten en el mismo escaparate urbano. Fotografía de BalkansCat en iStock.



La apuesta pública por la propiedad privada

La trayectoria de la política de vivienda en el Estado español se diferencia notablemente de la seguida por muchos países europeos. Mientras en buena parte de Europa occidental se consolidaron, tras la Segunda Guerra Mundial, sistemas sólidos de vivienda pública en alquiler —pensados como herramientas de cohesión social y de garantía de acceso universal a un derecho básico—, en España se optó por un camino distinto. La dictadura franquista, y después la democracia, situaron en el centro de su estrategia habitacional la promoción de la propiedad privada como forma principal de acceso a la vivienda.

El giro ideológico quedó simbolizado en la célebre frase de José Luis de Arrese, primer ministro de Vivienda de Franco: “Queremos un país de propietarios, no de proletarios”. Esta consigna no era sólo retórica: marcó una política de Estado orientada a transformar la estructura social mediante el fomento masivo de la propiedad. El régimen franquista apostó por la vivienda como instrumento de pacificación

social, un mecanismo para consolidar la estabilidad política y contener las aspiraciones de la clase trabajadora.

Lo más relevante es que esta orientación no desapareció con la Transición democrática. En lugar de un viraje hacia modelos de vivienda pública en alquiler, como hicieron otros Estados europeos, España mantuvo su apuesta estructural por la propiedad privada. Durante los años ochenta y noventa, los sucesivos gobiernos, tanto del PSOE como del PP, reforzaron los mecanismos de apoyo a la compra mediante incentivos fiscales a la adquisición hipotecaria. Se trataba de un consenso transversal que situaba a la vivienda en propiedad como la opción “natural” frente al alquiler, que continuaba estigmatizado como inseguro y transitorio.

Este sesgo institucional tuvo consecuencias profundas. A medida que las familias se endeudaban para comprar sus viviendas, el sector inmobiliario fue integrándose en las lógicas de la financiarización global. La vivienda dejó de entenderse sólo como un bien de uso para convertirse en un activo de inversión. El resultado fue

“ La dictadura franquista, y después la democracia, situaron en el centro de su estrategia habitacional la promoción de la propiedad privada como forma principal de acceso a la vivienda.”

la formación de una de las mayores burbujas inmobiliarias de Europa. Cuando estalló en 2008, el Estado español acudió al rescate bancario con dinero público mientras centenares de miles de familias eran desahuciadas de sus casas. La paradoja resultaba insoportable: se protegía al capital financiero, pero no a los hogares vulnerables.

Otro efecto estructural de esta apuesta histórica por la propiedad es la exigüidad del parque público de vivienda en alquiler. En el Estado español apenas alcanza el 2 % del total de viviendas, frente a cifras superiores al 20 % en países como Austria o los Países Bajos. Este déficit limita enormemente la capacidad de los poderes públicos para intervenir en el mercado y garantizar alquileres asequibles. El resultado es que el alquiler privado, cada vez más tensionado, se ha convertido en una trampa que absorbe grandes proporciones de la renta de los hogares.

La pregunta retórica que circula en los debates sobre el esfuerzo residencial lo expresa con crudeza: ¿a partir de qué hora dejas de trabajar para tu casero? En la práctica, una parte significativa del salario se destina a pagar hipotecas o alquileres, drenando recursos que podrían alimentar la economía productiva. De esta forma, se acentúa el trasvase de rentas hacia la economía apalancada o especulativa, donde el ladrillo sigue ocupando un lugar central.

Los impactos actuales son evidentes en las mayorías sociales. La vivienda se ha convertido en el principal factor de empobrecimiento relativo, limitando la capacidad de consumo y de ahorro de los hogares. Entre la juventud, el problema adopta tintes dramáticos: la edad de emancipación se retrasa por encima de los 30 años, una de las cifras más altas de Europa, debido a la precariedad laboral y a unos precios

inmobiliarios desorbitados. La vivienda, en lugar de ser un derecho, se convierte en un muro infranqueable que bloquea proyectos vitales.

La brecha de género también atraviesa con fuerza el acceso a la vivienda. Las mujeres, con salarios más bajos y trayectorias laborales más intermitentes, enfrentan mayores dificultades para sostener alquileres elevados o asumir hipotecas a largo plazo. Muchas familias monoparentales, mayoritariamente encabezadas por mujeres, se encuentran en situación de riesgo residencial crónico, lo que agrava las desigualdades estructurales ya presentes en el mercado laboral.

El caso de Euskadi merece una mención aparte. Es la comunidad autónoma que más ha apostado por la vivienda pública en alquiler, con un parque que ronda el 4 % del total, todavía lejos de los estándares europeos pero claramente por encima de la media española. El programa de vivienda protegida en arrendamiento, gestionado por entidades como Alokabide, ha servido para amortiguar parcialmente los efectos del mercado, aunque insuficientemente frente a la demanda creciente. Euskadi muestra que una política sostenida de intervención pública es posible, aunque limitada si no se acompaña de un marco estatal que revierta décadas de priorización de la propiedad privada.

En definitiva, la opción histórica de España por convertir la propiedad privada en el eje de la política de vivienda ha dejado un legado problemático: un parque público raquítico, una economía dependiente del ladrillo y unas generaciones atrapadas entre hipotecas impagables y alquileres abusivos. La historia de la vivienda en España es la historia de un país que, en nombre de la estabilidad social y de la promoción del propietario, sacrificó el derecho efectivo a la vivienda de una parte muy significativa de la población.

“ La vivienda, en lugar de ser un derecho, se convierte en un muro infranqueable que bloquea proyectos vitales.”

Alfombras rojas a la explotación social y ambiental

En las últimas décadas se ha instalado una narrativa según la cual las administraciones públicas carecen de poder real para regular los grandes mercados globales. Se presenta la mundialización económica como una fuerza incontrolable, un destino inevitable ante el cual los gobiernos locales y nacionales solo pueden resignarse. Sin embargo, esta visión olvida un hecho elemental: buena parte de las grandes corporaciones globales dependen de infraestructuras físicas de titularidad pública y escala local. ¿Qué sería de Airbnb sin el espacio urbano, sin las calles y los barrios que las ciudades construyeron durante siglos? ¿Podría Amazon garantizar la inmediatez de sus entregas sin infraestructuras públicas de transporte, como aeropuertos o puertos financiados con dinero de todos? La aparente omnipotencia de las multinacionales se sostiene, en realidad, sobre recursos comunes y decisiones políticas.

A principios de los años 2000, el geógrafo y filósofo, Richard Florida popularizó la idea de las “clases creativas”. Su tesis consistía en que el futuro de las ciudades dependía de su capacidad para atraer a profesionales innovadores, artistas y emprendedores culturales.

Los gobiernos locales, seducidos por esta visión, apostaron por el diseño de políticas de “atracción de talento”, orientadas a convertir los centros urbanos en escaparates globales. Sin embargo, Florida reconoció más tarde que su propuesta había contribuido a reforzar desigualdades sociales y a encarecer el acceso a la vivienda en los territorios que siguieron su receta. Lejos de democratizar la prosperidad, la “ciudad creativa” acabó espoleando la gentrificación, al tiempo que beneficiaba a fondos de inversión, promotores inmobiliarios y grandes cadenas turísticas.

En lugar de aprender de los errores del siglo pasado, muchas administraciones públicas continúan hoy repitiendo los mismos patrones, centrando buena parte de sus estrategias económicas en la dependencia del turismo y en la captación de grandes acontecimientos internacionales, que se presentan como catalizadores de riqueza. Pero pocas veces se pone sobre la mesa el verdadero coste social y ambiental de este modelo: el encarecimiento de la vivienda, la gentrificación de los barrios, la precariedad laboral y el consumo masivo de recursos hídricos, energéticos y materiales.

“ En lugar de aprender de los errores del siglo pasado, muchas administraciones públicas continúan hoy repitiendo los mismos patrones, centrando buena parte de sus estrategias económicas en la dependencia del turismo y en la captación de grandes acontecimientos internacionales, que se presentan como catalizadores de riqueza.”

Figura_04: La ciudad turística transforma el habitar cotidiano en un escenario de consumo, tensionando el acceso a la vivienda. Fotografía de ©Marc Javierre-Kohan para la serie *Mass Tourism*



Figura_05:
La protesta vecinal emerge frente a la turistificación.
El derecho a vivir en el barrio frente a su explotación
comercial. Bilbao, Fotografía del equipo Kabian.



“ Probablemente, cualquier respuesta honesta pase por bajar alquileres, subir salarios y reforzar los sistemas públicos que sostienen la vida cotidiana.”

Las consecuencias de esta orientación son visibles en el día a día de millones de personas. Los empleos vinculados a la hostelería, la restauración y los servicios turísticos suelen ser precarios, estacionales y con bajos salarios. En paralelo, los precios de la vivienda se disparan en las zonas de mayor atractivo turístico, expulsando a los residentes de toda la vida y desplazando a las generaciones jóvenes hacia periferias cada vez más inaccesibles. A estas alturas, la ecuación es simple: a mayor dependencia del turismo y de los eventos globales, mayor desigualdad social y mayor fragilidad económica.

El resultado es que las ciudades de hoy ya no parecen necesitar trabajadores estables, sino turistas de paso. La inversión pública no se dirige a garantizar la vida cotidiana de quienes habitan el territorio, sino a embellecer fachadas, ampliar aeropuertos o subvencionar festivales que refuerzan la marca global de la ciudad. Los vecinos pasan de ser sujetos con derechos a convertirse en figurantes en un decorado urbano pensado para visitantes temporales.

Lejos de distribuir oportunidades, el modelo actual concentra beneficios en manos de grandes operadores locales y globales. Las cadenas hoteleras, las plataformas digitales de alquiler turístico o los fondos inmobiliarios son quienes acumulan rentas y poder. Mientras tanto, pequeños negocios locales cierran sus puertas, incapaces de competir con la escala y el músculo financiero de estos gigantes. Se produce así una paradoja: la ciudad que presume de diversidad y dinamismo acaba homogeneizada y sometida a la lógica de unos pocos depredadores globales.

Muchas administraciones públicas, lejos de poner límites a este proceso, siguen ofreciendo auténticas alfombras rojas al capital internacional. Lo hacen a través de incentivos fiscales,

cesión de espacios públicos, flexibilización de normativas y campañas de promoción que colocan la ciudad en el mapa mundial. Pero ese capital que se recibe con honores es altamente contaminante, pues moviliza flujos masivos de transporte aéreo y marítimo, y altamente explotador, porque su rentabilidad desmesurada se sustenta en el trabajo precario y en la presión sobre los recursos naturales.

El contraste es brutal: mientras las rentas de las grandes corporaciones globales baten récords, los salarios de las mayorías sociales se estancan o incluso retroceden. La precariedad se multiplica, los contratos temporales se normalizan y la capacidad adquisitiva se erosiona. Al mismo tiempo, los alquileres suben a niveles que absorben buena parte de los ingresos familiares, obligando a miles de hogares a dedicar más de la mitad de su salario a pagar un techo.

Bajo el barniz de progreso, prosperidad y cosmopolitismo, muchas políticas urbanas actuales perpetúan un modelo basado en la explotación social y ambiental. Se prioriza la llegada de capital externo por encima de la garantía de derechos básicos para la ciudadanía local. La paradoja de nuestro tiempo es que las ciudades, en lugar de ser espacios de oportunidades compartidas, se han convertido en escenarios de concentración de poder y explosión de las desigualdades. El reto que se plantea, entonces, no es menor: ¿seguiremos extendiendo alfombras rojas a quienes precarizan el trabajo y destruyen el planeta o seremos capaces de desplegar políticas que devuelvan a la ciudad su función primera, la de ser hogar y espacio común de quienes la habitan y de los que están por venir? Probablemente, cualquier respuesta honesta pase por bajar alquileres, subir salarios y reforzar los sistemas públicos que sostienen la vida cotidiana.