

Cómo citar este trabajo: Jover Báez, J. (2021). [Review of the book *Capital City. Gentrification and the Real Estate State*, by S. Stein]. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (90)*. Retrieved from <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/3188>

RESEÑA BIBLIOGRÁFICA

Stein, S. (2019). *Capital City. Gentrification and the Real Estate State*. Brooklyn & Londres: Verso, 202 pp.

Jaime Jover Báez

The Graduate Center, City University of New York (Estados Unidos de América)

La base teórica del planeamiento urbanístico es cada vez más estrecha. Tanto en la sociedad como en las aulas, el planeamiento se entiende como una serie de instrumentos técnicos para ordenar y gestionar las ciudades. El urbanismo es eminentemente práctico y se equipara así con un conjunto de normas, en lugar de con una ciencia interdisciplinar que debe decidir desde un enfoque integrador y dinámico sobre infraestructuras, viviendas, equipamientos, etcétera. A esto han contribuido, en nuestro contexto, todas las disciplinas, sobre todo aquellas que se atribuyen en exclusiva la ordenación urbana. No obstante, la corriente ideológica que reduce el urbanismo a una cuestión técnica, renegando de la teoría y por tanto de las perspectivas a largo plazo se repite por todo el planeta, desenvolviéndose con particularidades en cada territorio. En *Capital City. Gentrification and the Real Estate State*, Samuel Stein se centra en la experiencia de Estados Unidos y, en concreto, de la ciudad de Nueva York. Aunque pueda parecer un caso lejano, la deriva global de la financiarización de los mercados de la vivienda y del suelo y la difusión de las políticas urbanísticas de corte neoliberal hace que se puedan trazar numerosas similitudes. Además, el peso simbólico de NYC en el sistema-mundo urbano es elevado.

Una diferencia con el contexto norteamericano está en la profesionalización: planificar es una tarea especializada a medio camino entre las Ciencias Sociales, las Humanidades y la Arquitectura. Quizá por esto, los planificadores en los sectores público y privado tienen diversos perfiles y son más conscientes del giro que se ha producido en la ordenación urbana. Aquí también gana importancia la historia del urbanismo. La política de *redlining* segregó durante el siglo XX las ciudades estadounidenses a través del acceso al crédito hipotecario, creando barrios de primera para blancos de clases medias y altas, y de segunda, donde residían las clases

trabajadoras racializadas: indígenas americanos, asiáticos, negros o latinos (capítulo primero). En los setenta esta política se declaró inconstitucional, pero siguió ejecutándose bajo otra lógica: los principios empresariales en la gestión pública de los asuntos urbanos que impuso el neoliberalismo. “En los noventa, la línea entre los planificadores y los promotores inmobiliarios se había vuelto borrosa [...] los acuerdos público-privados florecían, ya que los planificadores buscaban cada vez más entidades con ánimo de lucro para que hicieran el trabajo de diseño, construcción o mantenimiento urbano” (p. 29). Conforme avanzaba la desindustrialización en Occidente, el peso del capital inmobiliario crecía en todas las ciudades, emergiendo “el Estado inmobiliario, un gobierno de promotores, para promotores” (p. 38). Este concepto hace referencia a las formas de administrar la ciudad con el fin último de explotar al máximo el suelo urbano, aumentando el precio de la vivienda. Un ejemplo del Estado inmobiliario está en la falta de un PGOU en NYC porque compromete el futuro del suelo y no interesa a los promotores. Si bien el mejor ejemplo lo representa la familia Trump; en el capítulo cuarto se recoge cómo han hecho su fortuna a través del tráfico de influencias, la explotación laboral, el abuso racial y la especulación urbanística, aprovechándose a la par de subsidios y beneficios fiscales del gobierno durante décadas. La llegada de Donald Trump a la Casa Blanca supuso una nueva vuelta de tuerca en el desarrollo de este proyecto político. En el Estado inmobiliario, los promotores y constructores, junto a los banqueros que financian sus operaciones, concentran el poder, utilizando en su beneficio a los poderes públicos.

Otra característica del Estado inmobiliario es la gentrificación, a la que se dedica el capítulo segundo. Stein traza los inicios del proceso en NYC, cuando la desinversión y el abandono era cuestión de pequeños propietarios y algunas empresas en barrios de Manhattan o Brooklyn. La mayor disponibilidad de suelo en zonas centrales por el cierre de fábricas y almacenes, los cambios en los estilos de vida que ponían de moda tales espacios, o la propia reestructuración económica hace que entren nuevos actores y fluyan capitales hacia estos barrios, expulsando a sus residentes, clases trabajadoras de menor poder adquisitivo. Los planificadores, especialmente aquellos que son conscientes del proceso, se encuentran ante una demanda y una contradicción. Por un lado, políticos y empresarios reclaman obtener el mayor beneficio del suelo a través de su actividad; y por otro, “si trabajan para mejorar los espacios donde viven personas pobres, corren el riesgo de generar gentrificación y desplazamiento” (p. 40). Stein analiza así las políticas de zonificación en NYC, las exenciones tributarias a la construcción con las que se asocia, y los discursos que sostienen la gentrificación. De la misma forma, apunta a la casi centenaria política de control del alquiler como el muro de contención frente a la virulencia

de las recalificaciones de suelo y los nuevos desarrollos inmobiliarios. Estas políticas, que podrían ser extrapolables a contextos como el nuestro, también hacen de contrapeso a proyectos públicos: “con un fuerte control del alquiler, las intervenciones municipales como nuevos parques, escuelas e infraestructuras no necesariamente elevan los precios de la vivienda; mientras que las inversiones públicas en los barrios podrían ampliar las brechas de renta, el control de los alquileres evitaría que los propietarios las cerraran” (p. 60). Esta política es la principal defensa del inquilinato en una ciudad en la que gran parte de la población vive de alquiler. Como se demuestra en el capítulo tercero, pese a las diferencias entre los dos últimos alcaldes, el republicano (luego independiente) Bloomberg y el demócrata De Blasio, ambos han adoptado el mismo enfoque a la hora de planificar la ciudad. El consenso en torno a la política urbanística que busca aumentar inversiones y capitalizar el precio del suelo a costa de las clases trabajadoras, incidiendo en la gentrificación, no entiende de partidos políticos. El Estado inmobiliario es consustancial al capitalismo bajo el dogma neoliberal.

En el último capítulo y en las conclusiones, Stein plantea posibles escenarios para dismantelar el Estado inmobiliario. Aquí sigue una estrategia de dentro hacia fuera. La planificación a través de la zonificación, equivalente a nuestros planes parciales y especiales, se puede reconvertir para generar barrios más inclusivos y evitar el desplazamiento; todo depende del planteamiento inicial, poniendo el urbanismo al servicio de las personas. Los beneficios fiscales también cabe reconducirlos para financiar la construcción de vivienda social, y no vivienda de lujo, como ocurre en la actualidad. A escala federal, Stein habla de programas de reindustrialización y de vivienda pública, para volver al nivel municipal con una idea clave: la propiedad y administración pública del suelo, que lo desmercantilice y cuyos beneficios se repartan entre todos los habitantes de la ciudad, “tomando el control de los medios de producción espacial” (p. 170). El objetivo final es reimaginar el urbanismo, para lo que también hace falta más implicación de colectivos sociales, siendo fundamentales todas las iniciativas que con diferentes objetivos y estrategias generan poder popular, desde los sindicatos de inquilinxs hasta el *Black Lives Matter*. Significativamente, no se menciona al movimiento okupa, responsable de concebir otras formas de organización política y social a través del desafío a la propiedad privada, una idea que sin embargo es transversal a toda la obra. El libro se cierra en positivo, asegurando que necesitamos más planificación, eso sí, cambiando las políticas para así transformar nuestras ciudades sobre la base de la justicia social. Toda una declaración de intenciones que es urgente en el contexto de crisis medioambiental y económica que vivimos.