

FRAGMENTOS URBANOS DESPUÉS DE LA BURBUJA INMOBILIARIA: EL CASO DE MADRID ¹

URBAN FRAGMENTS AFTER THE REAL ESTATE BUBBLE: THE CASE OF MADRID

Daniel Sorando

Universidad Complutense de Madrid, España
d.sorando@cps.ucm.es

Pedro Uceda

Universidad Complutense de Madrid, España
puceda@ucm.es

Cómo citar / citation

Sorando, Daniel y Uceda, Pedro (2018) “Fragmentos urbanos después de la burbuja inmobiliaria: el caso de Madrid”. *OBETS. Revista de Ciencias Sociales*, 13(Extra 1): 383-410. doi: 10.14198/OBETS2018.13.1.14

Resumen

Las lógicas neoliberales tienen un impacto claro y a menudo diferenciado en las ciudades actuales pero resulta conveniente contrastar empíricamente los marcos teóricos provenientes de la tradición francesa o norteamericana, para poder entender las diferencias que se dan en las ciudades del sur de Europa. El objetivo es aplicar la teoría de la ciudad partida (Marcuse y Van Kempen, 2000) a través de análisis cuantitativo multivariable, explicando los procesos de segregación y las diferencias en los espacios sociales en la Comunidad de Madrid y su posible adecuación al modelo teórico que sostiene el crecimiento de las divisiones en los espacios urbanos.

Palabras clave: segregación residencial, desigualdad, burbuja inmobiliaria, crisis, ciudad partida.

¹ Este artículo es resultado del programa de actividades “Vulnerabilidad, participación y ciudadanía: claves para un desarrollo urbano sostenible” [S2015/HUM-3413], cofinanciado por la Comunidad de Madrid y el Fondo Social Europeo.

Keywords: residential segregation, inequality, housing bubble, crisis, partitioned city.

Extended abstract

The economic crisis that has hit Spanish urban societies over the last decade has profoundly transformed social, economic and political relations. In particular, the notable increase in inequality has continued to exist through a large-scale process of accumulation and indebtedness in the real estate-financial circuit (López and Rodríguez, 2010).

As a result, the mass development in this sector from 1995 to 2007, and its subsequent drop, have had a great impact not only on the modes of social structuring of the residents in Spanish metropolitan areas, but also on their patterns of residential location (Leal and Sorando, 2016, Méndez, 2017, Rubiales, 2016, Sarasa et al., 2018). It is especially important to mention that the development of numerous new housing developments during the first decade of the 21st century has transformed the social geography of the regions where the construction rhythm has been higher. Among these regions, the Community of Madrid occupies a special place that can be identified as an ideal place to evaluate the effects that the increase of social inequality has produced on Spanish urban territories (Rodríguez López, 2017).

The objective of this article focuses on the distribution of social groups in cities, a subject that is one of the most developed research objects within urban sociology. In short, residential segregation refers to both the process and the differential patterns of distribution used by different social groups in the urban space. The result of this is the socially structured configuration of the settlement of residents in this territory through more or less defined patterns of residential concentration. The international debate on the new models of urban growth and residential segregation revolves around a fundamental question: the existence or absence of a new spatial order (both in intensity and in the form of segregation) in contemporary urban societies. In this regard, in the face of the dualization thesis (Sassen, 2015), important criticisms have emerged (Hamnett 1996, Maloutas and Fujita 2012) as well as a new proposal.

In this respect, instead of a new spatial order, Marcuse and Van Kempen (2000) identify an increase in the intensity of old divisions in the city, as well as the inequalities between them. Likewise, they recognize the existence of areas especially sensitive to the globalization of the economy, from concentrations of social housing to public spaces, passing through industrial areas located within urban centers. However, its theoretical model proposes that the segregation model of contemporary cities does not correspond as much with the image of dual or polarized cities, but rather proposes the ideal type of "The Edge City" as a fragmented territory in the following socio-spatial types: *luxury city, spaces of the new bourgeoisie and the tenement city prior to the IIGM, the suburban city, tenement city linked to post-war housing, tenement city associated with homes at the end of the XX Century, ethnic enclaves and the abandoned city*. The objective of this article is to analyze if these types of divisions defined under the theory of "The Edge City" are observed in the urban areas of the

Community of Madrid, and to understand if there are nuances that differentiate them. The local and spatial effects of the great social processes are mediated by factors that are not only social and economic but also political, in a complex process in which social inequality does not have to result in an increase of spatial duality, in general, but especially in southern European societies.

In order to achieve this objective, two complementary multivariate analysis techniques have been chosen to apply: the analysis of factorial components and cluster analysis. In the first option and using as a database the 2011 Population and Housing Census of the National Statistics Institute of Spain, Added Territorial Units (ATU) have been created to eliminate sample Census errors and obtain valid information.

Secondly, each of the factors extracted in this Analysis of Main Components provides an instrument to measure social segregation in the urban space of Madrid. Taking each of the variables introduced in the model a relative weight in the conformation of the same. In this way, each factor or latent dimension measures certain aspects of the residents of each UTA and differs from the other factors to avoid duplication in the analysis. These extracted factors are the basis on which an analysis of average k-conglomerates is carried out. Its purpose is to classify the total of cases of the sample ($n = 488$ UTA) in socio-spatial types or social spaces (SE).

The purpose of establishing this analysis as a tool to determine the different spaces of the Community of Madrid lies in its capacity to simplify the data; classifying each of the UTAs in a group according to the score they acquired in the factors extracted previously. For this, at first the factors that order the residential differentiation of these groups is explained, in order to reveal the homogenous communities that exist in the Madrid Region.

The empirical analysis of the residential settlement of groups living in the Community of Madrid confirms that its location is spatially differentiated based on its social characteristics (demographic, labor, educational, relative to households) and residential. The analysis of the social composition and urban location of each type allows contrasting the hypothesis of "the Edge City" with the empirical evidence obtained and reveals that the nine types that make up the structure of the Community of Madrid allows for the establishment of partial coincidence with the point of theoretical departure of Marcuse and Van Kempen (2000).

The results reveal that the *Edge city* thesis is partially and incompletely confirmed in the metropolitan area of Madrid. On one hand, similarities can be observed with some of its main ideal types, such as the city of luxury, the suburban city, the "tenement city" and the abandoned city; but this ideal type is hardly identified.

In all these cases, the particular Spanish residential model is at the root of these variants to the ideal type of the Edge city. The model of socio-spatial segregation of Southern European cities shows the effects of local mediation of global processes. In general, the societies of such cities are characterized by weak social policies and an unequal social structure. In addition, private

housing developers have hoarded most construction activity until relegating public housing to a merely residual role. Finally, these dynamics have coincided with the effects of the process of democratization of access to education in the Spanish city, fostered by the end of the Franco dictatorship in 1975.

INTRODUCCION

La crisis económica que ha golpeado a las sociedades urbanas españolas durante la última década ha transformado profundamente sus relaciones sociales, económicas y políticas. En particular, el notable incremento de la desigualdad se ha sostenido sobre un enorme proceso de acumulación y endeudamiento en el circuito inmobiliario-financiero (López y Rodríguez, 2010). Como resultado, el enorme desarrollo de este sector desde 1995 hasta 2007, y su posterior caída, han tenido un enorme impacto no sólo sobre las líneas de estructuración social de los habitantes de las áreas metropolitanas españolas sino también sobre sus pautas de localización residencial (Leal y Sorando, 2016; Méndez, 2017; Rubiales, 2016; Sarasa et al., 2018). De forma destacada, el desarrollo de numerosas promociones de vivienda nueva durante la primera década del siglo XXI ha transformado la geografía social de las regiones donde el ritmo constructivo ha sido superior. Entre estas regiones, la Comunidad de Madrid ocupa un lugar notorio junto con el litoral mediterráneo y constituye un caso idóneo para evaluar los efectos que el incremento de la desigualdad social ha producido sobre los territorios urbanos españoles (Rodríguez López, 2017).

¿Hacia una nueva forma socio-espacial en la Comunidad de Madrid?

La distribución de los grupos sociales en las ciudades constituye uno de los objetos de investigación más desarrollados dentro de la sociología urbana. En síntesis, la segregación residencial alude tanto al proceso como a las pautas diferenciales de distribución seguidos por los distintos grupos sociales en el espacio urbano. Su resultado es la configuración socialmente estructurada del asentamiento de los habitantes de este territorio mediante pautas de concentración residencial más o menos definidas: “Definimos aproximadamente una población aglomerada como un grupo de gente espacialmente concentrada que comparte un estatus social, cultural, ocupacional o económico comunes” (York et al., 2011:2411).

Desde el siglo XIX, la transformación de los entornos urbanos a la que dio lugar la revolución industrial captó la atención de observadores como Engels (1976), quien describe las condiciones de la clase trabajadora británica en

pleno despliegue industrial. No obstante, el primer esfuerzo sistemático por estudiar los procesos de segregación residencial en las ciudades industriales fue elaborado por los investigadores de la Escuela de Chicago de comienzos de siglo XX. Sobre todos ellos destaca el esfuerzo de Burgess (1974) por generalizar los procesos formales del crecimiento y división social de las ciudades en tipos ideales, en el caso de Chicago conformados mediante una serie de zonas o anillos concéntricos, diferenciados y dinámicos a través de procesos urbanos de sucesión e invasión. Otros autores ampliaron la investigación empírica de estos procesos y propusieron nuevos modelos ideales, tales como el basado en sectores específicos (Hoyt, 1939), el caracterizado por los núcleos múltiples (Harris y Ullman, 1945) y el articulado en torno a la idea del mosaico de mundos sociales del que resulta una forma espacial que representaría el equilibrio social (Timms, 1971).

Junto con estas aproximaciones teóricas y empíricas, las propuestas de la escuela de la Economía Política en la sociología urbana (Castells y Godard, 1974; Topalov 1974; Harvey, 1977) priorizan el estudio de las ciudades como espacios producidos. Desde esta perspectiva se cuestiona el énfasis sobre el equilibrio en los procesos de segregación residencial y, por el contrario, se concentra el análisis sobre los factores estructurales que limitan las decisiones de los actores sociales. Al respecto, Leal (2004) sostiene que el mercado residencial es crucial dado que, en una economía liberal, los altos precios de ciertos bienes son un modo de seleccionar a los consumidores. Los elementos clave en la oferta en el mercado residencial incluyen a todos los actores sociales con intereses económicos en el proceso: desde los constructores y propietarios del suelo hasta los políticos relacionados (Van Kempen, 2002).

En relación a esta crítica teórica, los estudios clásicos de segregación han tenido que atender a las exigencias que plantean los procesos de cambio socioespacial contemporáneos. En particular, el modelo de urbanización difusa (*urban sprawl*) ha producido una geografía urbana más amplia y diferenciada como escenario de los procesos segregativos. Ocaña (2005) señala que este tipo de desarrollo produce un espacio residencial con una estructura extensa y discontinua, la cual desborda el marco de la ciudad tradicional y conlleva una mayor complejidad en los patrones espaciales del proceso de segregación social. En su conversión en una nueva área residencial, el espacio periférico no consolidado se prefigura ya con diferentes valores sociales que el proceso de urbanización intensifica. Este proceso está mediado por el soporte natural, por la distribución de los grandes equipamientos, y por los agentes inmobiliarios que realizan grandes operaciones organizadas según una nítida estratificación de la demanda según su renta y su patrimonio (Topalov, 1974; López y Rodríguez, 2010).

La diversidad del espacio metropolitano periférico ha alterado no sólo las pautas de segregación de las ciudades tradicionales e industriales, de forma que se han quebrado las convencionales relaciones urbanas entre los polarizados barrios de burgueses y obreros, sino la propia experiencia urbana, cada vez menos interdependiente y más segmentada en mundos aislados y protegidos (Kesteloot, 2005). En relación con el cambio socioeconómico, Sassen (1991) explica que diferentes tipos de crecimiento económico promueven diferentes formas socio-espaciales. Durante la era posterior a la segunda guerra mundial (IIGM), dicho crecimiento se caracterizó por la gran expansión de los mercados de trabajo formal y las clases medias, cuya manifestación espacial supuso la estandarización y la suburbanización de las mismas. En cambio, el nuevo modelo económico, impulsor de una estructura social menos cohesionada, ha dado lugar a formas socio-urbanas que alientan una *nueva geografía social dual o polarizada* cuyo emblema son los procesos enlazados de gentrificación y expulsión de poblaciones cada vez más numerosas a las periferias urbanas y económicas (Sassen 2015).

En suma, el debate internacional sobre los nuevos modelos de crecimiento urbano y segregación residencial gira en torno a una pregunta fundamental: la existencia o no de un *nuevo orden espacial* (tanto en la intensidad como en la forma de la segregación) en las sociedades urbanas contemporáneas. Al respecto, frente a la tesis de la dualización han aparecido tanto importantes críticas (Hamnett 1996; Maloutas y Fujita 2012) como una nueva propuesta. Al respecto, en lugar de un nuevo orden espacial, Marcuse y Van Kempen (2000) identifican un incremento en la intensidad de las antiguas divisiones en la ciudad, así como de las desigualdades entre ellas. Asimismo, reconocen la existencia de áreas especialmente sensibles a la globalización de la economía, desde las concentraciones de vivienda social hasta los espacios públicos, pasando por las áreas industriales localizadas en los centros urbanos. Este modelo teórico propone que la pauta de segregación de las ciudades contemporáneas no se corresponde tanto con la imagen de las ciudades duales o polarizadas sino que, en su lugar, se configura en base al tipo ideal de la ciudad partida como un territorio fragmentado en los siguientes tipos socio-espaciales:

- *La ciudad del lujo*, en expansión, donde se localizan las elites enriquecidas por la globalización neoliberal: las ciudadelas protegidas, aisladas y cerradas al exterior por cada vez más medidas defensivas. A diferencia de la nueva burguesía, esta clase social no necesita procesos de gentrificación.
- *La ciudad de la nueva burguesía*, compuesta por hogares (directivos, profesionales y técnicos muy cualificados) que sirven a las elites y cuentan con recursos que invertir en vivienda en los centros urbanos, donde barrios

deteriorados son revalorizados y se encarecen hasta reemplazar tanto a la población original como a sus estilos de vida.

- *La ciudad suburbana*: arquetipo del suburbio como zona de alojamiento de familias tradicionales, cuya función es eminentemente residencial y cuyo significado significa la cumbre en la trayectoria de la vivienda familiar. Las pautas de movilidad en la ciudad dispersa están aumentando, de modo que no son tanto el espacio de la elite ni de los excluidos, sino de las distintas fracciones de las clases medias.
- *La tenement city* incluye las áreas tradicionales de la clase trabajadora, caracterizada por albergar tanto la vivienda libre más barata como las promociones de vivienda pública. Se trata de barrios heterogéneos en su composición social que albergan grupos con expectativas de movilidad social y residencial ascendente (jóvenes), grupos afectados por la inestabilidad laboral (el *precariado*), grupos consolidados (familias tradicionales, hogares de ancianos) y nuevos grupos (inmigrantes). Se pueden distinguir cuatro categorías dentro de esta parte de la ciudad:
 - Vivienda construida antes de la IIGM: áreas céntricas de rehabilitación y baja calidad, ocupadas por los sectores más precarizados, contenedor de estilos de vida en conflicto y objeto de procesos de *gentrificación* que generan la coexistencia de polos sociales.
 - Vivienda construida en las primeras décadas tras la IIGM: zonas en el anillo externo a las áreas de rehabilitación, deterioradas por el abandono de viviendas construidas con malos materiales, donde las clases medias de ingresos humildes son reemplazadas por las nuevas clases precarias.
 - Vivienda de calidad tras la IIGM: una vez técnicamente posible construirlas a bajo precio, en la actualidad conservan su ánimo inicial dirigido a clase medias, en ocasiones, mientras que en otros casos son ocupadas por quienes no tienen más opción.
 - Enclaves étnicos: espacios densos de identidad étnica de inmigrantes con bajos sueldos empleados tanto dentro como fuera de la economía formal, verdaderos medios de integración a través de su extensa red de solidaridad mutua.
- *La ciudad abandonada* donde se localizan los excluidos por la economía mundializada. En las condiciones de reestructuración socio-económica actual emerge una nueva definición de gueto excluido donde la etnia se combinan con la clase, en un área espacialmente concentrada y aislada del conjunto urbano.

Los autores reconocen tendencias comunes en las sociedades urbanas participantes en el proceso de globalización de la economía, si bien añaden que su manifestación espacial se inserta en amplios procesos históricos de los que dependen y los cuales explican la inercia de la estructura espacial urbana (Bourne, 1989). En suma, no se trata tanto de un nuevo orden espacial como del reforzamiento de tendencias previas, con amplias variaciones entre casos particulares. La expresión local de los procesos sociales generales está mediada por su contexto específico y, por tanto, dista de ser universal, tanto en su intensidad como en su forma (Burgers y Musterd, 2002). Finalmente, los efectos locales y espaciales de los grandes procesos sociales están mediados por factores no sólo sociales y económicos sino también políticos, en un proceso complejo en el que la desigualdad social no tiene por qué resultar en un incremento de la dualidad espacial, con carácter general, pero en especial en las sociedades meridionales europeas (Arbaci, 2008).

El objetivo de este artículo radica en observar la adecuación del modelo teórico de la Ciudad Partida en la Comunidad de Madrid a través de metodología cuantitativa multivariable, tratando de entender el grado de adecuación de los diferentes tipos ideales definidos por Marcuse y Van Kempen; así como resaltar las particularidades que emergen en el espacio urbano madrileño.

METODOLOGÍA

El modelo ecológico-factorial permite sintetizar los factores en base a los cuales las poblaciones residentes en áreas comunes tienden a ser homogéneas. Con el fin de comprender estos factores en el caso de la Comunidad de Madrid, se ha empleado el Censo de Población y Viviendas del año 2011 (Instituto Nacional de Estadística). Esta fuente, única por la desagregación espacial de los datos que proporciona, está limitada por tratarse de una encuesta y no de un censo exhaustivo de la población. Como resultado, la mayor parte de la información que proporciona no es representativa en la escala geográfica más pequeña que recoge: la sección censal.

En este contexto, esta investigación aplica una metodología específica y novedosa con el fin de obtener información representativa en la escala geográficamente más desagregada posible (mayor que la sección censal pero menor que el distrito). Con este objetivo, se ha dividido el territorio analizado (la Comunidad de Madrid) en el mayor número posible de unidades territoriales que conserven una muestra suficiente para obtener información estadísticamente representativa de su población. Para ello, el procedimiento de elaboración de estas unidades territoriales ha seguido dos criterios. En primer lugar, el número de secciones censales agrupadas se ha establecido en ocho, dado

que el tamaño de población resultante (una media de 13.063 residentes) es el menor que permite obtener información socio-demográfica sin elevados errores muestrales. Y, en segundo lugar, la agrupación de secciones censales se ha realizado siguiendo un criterio urbanístico, con el fin de obtener agregados homogéneos, de forma que cada agrupación incluya secciones mayoritariamente correspondientes a un mismo tipo urbanístico². En resumen, las 4.271 secciones censales que componen la Comunidad de Madrid han sido agrupadas en 488 agrupaciones denominadas *Unidades Territoriales Agregadas* (UTAs).

Una vez determinada la unidad espacial de análisis, el análisis de los procesos de segregación en la Comunidad de Madrid ha tenido en cuenta el carácter multifactorial de todo proceso de desigualdad social (Temes, 2014; Tezanos et al., 2013; Standing, 2013; Alguacil, 2006). De este modo, en esta investigación se opta por incluir variables que exceden el clásico modelo de tres factores (clase social, ciclo del hogar y composición étnica) contrastado en las ciudades occidentales (Leonardo, 1989). Junto con las variables que definen a dichos factores, en esta investigación se han incluido otros componentes que estructuran las pautas de asentamiento en pleno ascenso de las incertidumbres y la precariedad (Standing, 2013), tales como las condiciones residenciales, la actividad económica, el tipo de contrato, la cercanía al empleo y la emancipación. De este modo, es posible identificar la articulación de las clases sociales en el territorio sin perder información clave sobre las divisiones de clase a las que dan lugar el efecto generación y el ciclo del hogar. Mediante este procedimiento, se obtiene una representación compleja de las divisiones metropolitanas que permite profundizar en su comprensión y contrastarlas con el modelo de la ciudad partida (Marcuse y van Kempen, 2000).

Para la consecución de este objetivo se emplean de manera complementaria dos técnicas de análisis multivariante: el análisis de componentes principales (ACP) y el análisis de conglomerados de k medias (ACK). El primero de estos análisis se basa en la reducción de las variables incluidas en el análisis en un número menor de factores latentes que explican la estructura de la segregación urbana en la Comunidad de Madrid. Cada uno de los factores extraídos agrupa a un conjunto de las variables introducidas en el modelo. Por tanto, cada factor mide las características de los residentes de cada UTA en una dimensión latente específica. A continuación, y aplicando un ACK, las UTAs se

² Los tipos de morfología urbana en los que se han clasificado todas las secciones censales de la Comunidad de Madrid son: casco histórico; desarrollo periférico; ensanche del s. XIX; nuevos ensanches; bloque abierto; unifamiliar denso; unifamiliar aislado; y Cañada Real. Esta clasificación fue elaborada por Ainhoa Díez.

clasifican en diferentes tipos socio-espaciales o espacios sociales (ES) según su puntuación en cada uno de los factores extraídos. De este modo, se obtiene un número reducido de tipos socio-espaciales, cada uno de los cuales está compuesto por UTAs semejantes que dan lugar a comunidades homogéneas, al tiempo que presenta una diferencia nítida respecto del resto de tipos socio-espaciales en que se clasifica el resto de las UTAs.

RESULTADOS Y DISCUSION

El análisis empírico del asentamiento residencial de los grupos que habitan en la Comunidad de Madrid confirma que su localización está espacialmente diferenciada en base a sus características sociales y residenciales. A continuación, se presenta el estudio empírico de la distancia existente entre los diferentes grupos sociales y su repercusión en el espacio urbano. En primer lugar, se explican los factores que ordenan la diferenciación residencial de estos grupos para, en segundo lugar, revelar las comunidades homogéneas a las que dan lugar.

Factores de diferenciación socio-espacial

La diferenciación residencial entre los residentes en la Comunidad de Madrid es un proceso social caracterizado por nueve *factores de diferenciación socio-espacial* (ver tabla 1)³, los cuales explican el 73,4% de la varianza total del conjunto de las variables incluidas⁴. Los tres primeros componentes confirman el modelo clásico de las ciudades occidentales (Leonardo, 1989). El primer componente sintetiza la *posición socioeconómica* de los residentes de cada UTA según su ocupación, situación profesional y nivel educativo. El segundo componente (*ciclo del hogar*) alude al tipo de hogares que habita en cada UTA. Ambos componentes son los más importantes en términos de varianza explicada (dado el mayor número de variables incluidas relativas a estas dimensiones) y son bipolares (oponen características de dichas dimensiones que se excluyen entre sí). A continuación, el tercer componente mide la presencia de *inmigración empobrecida* en cada UTA, puesto que señala a aquellas con un alto porcentaje de población extranjera procedente de países empobrecidos, las cuales se caracterizan además por condiciones residenciales precarias.

³ Se han incluido en el análisis todos los factores que incluyen variables con un peso de al menos 0'6 sobre un solo factor.

⁴ El ACP es factible dada la existencia de varianza común entre las variables observadas, tal como señalan tanto la medida de adecuación muestral de *Kaiser-Meyer-Olkin* (0,89) como la *prueba de esfericidad de Bartlett* (significación= 0,000).

Junto con estos factores clásicos, este análisis incorpora seis componentes que permiten profundizar en la segregación residencial en la Comunidad de Madrid: el cuarto señala el grado de *actividad* de la etapa del ciclo vital de los residentes de cada UTA, dado que alude a la presencia de hogares emancipados jóvenes, sin seguridad residencial y económicamente activos; el quinto señala su *situación profesional* más o menos privilegiada, dado que opone a empresarios y asalariados con contrato fijo; el sexto identifica la *ruralidad* de cada UTA; el séptimo la incidencia entre su población de la *precariedad*, ligada a la presencia de personas jóvenes y la sobrerrepresentación de contratos a tiempo parcial en contextos generalmente precarizados; el octavo marca la *integración laboral* en espacios geográficamente privilegiados por su proximidad a los centros de trabajo, y donde la precariedad laboral joven está ausente; mientras que, finalmente, el noveno identifica espacios según su *vulnerabilidad*, diferenciando a aquellos distantes de la misma de los lugares donde se concentran hogares sin personas ocupadas que residen en edificios en malas condiciones.

En síntesis, los factores de la posición socioeconómica, la situación profesional y la integración laboral abordan el capital económico de los residentes en cada UTA. Por su parte, los relativos al ciclo del hogar, la actividad y la precariedad señalan la posición en el ciclo del hogar. Mientras que los asociados a la inmigración, la ruralidad y la vulnerabilidad señalan condiciones sociales particulares ligadas a contextos residenciales atípicos.

Tabla 1. Composición de los factores de diferenciación socio-espacial

1. Posición socioeconómica (26.8%)		2. Ciclo del hogar (13.5%)		3. Inmigración empobrecida (9.0%)	
Estudio 3º grado 25-29	-,937	Pob. Infantil	-,909	Pob. Inmigrante Económica	,795
Sin Estudios 45-49	,920	Parejas con hijos	-,904	Segundas generaciones 0-14	,692
CNO Profesionales +35	-,901	Estudiantes	-,901	Nacidos extranjero 0-14	,689
CNO trab. cualificados +35	,882	Pensionistas	,859	Nacidos extranjero 15-24	,654
Pob. Sin ESO	,874	Pob. Mayor	,850	Vivienda sin calefacción	,632
Jornada completa 45-64	-,863	Vivienda c/ hipoteca	-,811	Vivienda 3 plantas sin ascensor	,604
Parados han trabajado antes	,841	Parejas Sin hijos	,764	Viviendas no accesibilidad	,540

<i>1. Posición socioeconómica (26.8%)</i>	<i>2. Ciclo del hogar (13.5%)</i>	<i>3. Inmigración empobrecida (9.0%)</i>
CNO Profesionales 16-34	- ,831	Hog. Monomarentales
Tasa de Paro 45-64	,807	,603
CNO Operarios +35	,787	Oc. Elemental 16-34
CNO Directivos +35	-,778	,526
CNO Elemental +35	,752	
CNO Servicios +35	,724	
Distancia trabajo más de 1h.	,715	
Disponibilidad 2ª residencia	-,669	
Pob. Sin internet 16-64	,665	
Contrato temporal	,619	
Maternidad 16-34	,618	
CNO Servicios 16-34	,602	
Ocupados tiempo completo	-,586	
Población inactiva 45-64	,576	
Tasa de Paro 16-34	,566	
<i>4. Actividad (7.2%)</i>	<i>5. Situación profesional (4.6%)</i>	<i>6. Ruralidad (3.7%)</i>
Pob. Activa Mujeres	,806	CNO Administrativos +35
Pob. Activa Hombres	,718	-,696
Emancipados 25-29	,705	Contrato fijo
Vivienda pagada	-,682	-,651
		Empresario con empleados
		,610
		Superficie media por ocupante
		,581
		Empresario sin empleados
		,557
<i>7. Precariedad (3.1%)</i>	<i>8. Integración laboral (2.9%)</i>	<i>9. Vulnerabilidad (2.5%)</i>
Población Joven	,764	Trabajo a menos 30min.
Contrato parcial	,544	-,688
		Contrato temporal 16-34
		,526
		Hogares sin ocupados
		,478

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE)

Espacios sociales homogéneos en el territorio madrileño

El territorio de la Comunidad de Madrid se divide en nueve espacios sociales (ES) cuyas características sociales (o factores de diferenciación socio-espacial) son heterogéneas entre sí, tal como se refleja en la tabla 2.

Tabla 2. Centro de los conglomerados finales respecto de cada factor de diferenciación socio-espacial según espacio social

	ES1	ES2	ES3	ES4	ES5	ES6	ES7	ES8	ES9
F1: posición socioeconómica	-1,4	-0,9	-0,1	0,4	0,2	0,2	1,0	0,3	0,5
F2: ciclo del hogar	-0,5	1,1	-1,4	-0,6	0,8	0,4	0,0	-1,4	-0,7
F3: inmigración empobrecida	0,0	0,1	-0,9	-0,5	-0,7	1,3	0,7	1,3	-0,2
F4: actividad	-0,8	0,8	1,5	-0,5	-0,5	0,3	-0,3	-1,2	0,2
F5: situación profesional	1,3	0,2	-0,3	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	-0,4	0,6
F6: ruralidad	-0,2	0,1	-0,5	-0,2	-0,2	-0,3	-0,1	-0,9	3,1
F7: precariedad	-0,3	0,6	-0,6	1,3	-0,5	0,1	-0,3	-1,0	-0,4
F8: integración laboral	-0,1	-0,6	-0,1	0,0	0,6	1,1	-0,9	0,5	0,1
F9: vulnerabilidad	-0,3	0,6	0,0	-0,4	0,1	-0,4	-0,2	6,1	0,0

Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE)

De esta manera, cada uno de los espacios sociales puede ser definido en base a las características que define su media en cada uno de los factores de diferenciación socio-espacial:

- **ES1: Élités sociales y residenciales.** Familias de clase muy alta (fundamentalmente empresarios) con un gran arraigo debido a su propiedad ya pagada de las amplias viviendas donde residen, entre las cuales destaca la ausencia de personas emancipadas durante su juventud.
- **ES2: Clase media-alta envejecida.** Clases medias-altas muy envejecidas que coexisten con población joven precarizada en viviendas próximas a los centros de empleo. En estas áreas se registra una alta actividad entre la población adulta, un alto porcentaje de personas emancipadas en vivienda en alquiler con bolsas de edificios en mal estado.
- **ES3: Nuevas clases medias españolas.** Nuevas familias de clases medias de origen español, recientemente emancipadas, donde destaca la tasa de actividad de sus hombres y mujeres, con frecuencia ocupados como asalariados con contrato fijo, a cierta distancia de su centro de empleo, y sin notable presencia de jóvenes.

- **ES4: Clases medias-bajas con precariedad joven.** Familias de clase media-baja de origen español y notable arraigo en el territorio (con viviendas pequeñas en propiedad ya pagadas en edificios en buen estado), con personas tanto ocupadas como inactivas y una fuerte presencia de personas jóvenes con alta precariedad laboral.
- **ES5: Clases medias-bajas envejecidas.** Clases medias-bajas envejecidas y de origen español con predominio del arraigo residencial (propiedades ya pagadas). Destacan las personas asalariadas con contrato fijo, así como una ausencia relativa de jóvenes y una notable distancia a los centros de empleo.
- **ES6: Clases medias-bajas envejecidas e inmigrantes.** Clases medias-bajas con una muy importante presencia de personas inmigrantes extranjeras empobrecidas que coexisten con población envejecida. Destaca la distancia de los centros de empleo de una población mayoritariamente asalariada, con importante presencia de jóvenes con contratos precarizados. Estos espacios albergan cierta heterogeneidad de formas de hogar y edades.
- **ES7: Clases bajas inmigrantes próximas al empleo.** Clases muy empobrecidas (con bolsas de inactividad laboral entre la población madura) con cierto arraigo en el territorio (en viviendas pequeñas en propiedad ya pagadas con acceso privilegiado a los centros de empleo), sin notable presencia de jóvenes, pero sí de inmigrantes extranjeros empobrecidos. La población ocupada lo hace en empleos fijos. En estos territorios hay una importante mezcla de actividad laboral, situación profesional y edades.
- **ES8: Situaciones de especial deterioro.** Entornos atípicos por el mal estado de sus edificios, así como por la importante presencia de hogares en los que ninguno de sus miembros trabaja con remuneración. En estos espacios sobresalen las familias de personas inmigrantes empobrecidos.
- **ES 9: Entornos rurales.** Entornos rurales donde habitan familias de clase baja de origen español y familias emancipadas en viviendas amplias y sin notable presencia de jóvenes.

El peso de cada uno de estos tipos en las áreas metropolitanas es diverso, tal como se observa en la tabla 3. Además, la localización de cada uno de estos espacios sociales permite representar la estructura social del territorio. Al respecto, la distribución geográfica de estos tipos socio-espaciales es significativa, en la medida en que las secciones censales clasificadas dentro de un mismo espacio social muestran una clara tendencia a ser contiguas entre sí, lo cual permite identificar espacios con características homogéneas que trascienden el nivel territorial de la UTA.

Tabla 3. Distribución de las UTA según espacio social

ES	Número	Porcentaje	Población	Porcentaje
ES1	54	11,10%	763.970	12%
ES2	67	13,70%	690.930	10,82%
ES3	52	10,70%	1.001.140	15,68%
ES4	66	13,50%	1.058.675	16,58%
ES5	87	17,80%	909.625	14,24%
ES6	57	11,70%	579.310	9,07%
ES7	74	15,20%	860.115	13,47%
ES8	3	0,60%	37.040	0,54%
ES9	28	5,70%	486.035	7,61%
Total	488	100%	6.386.840	100%

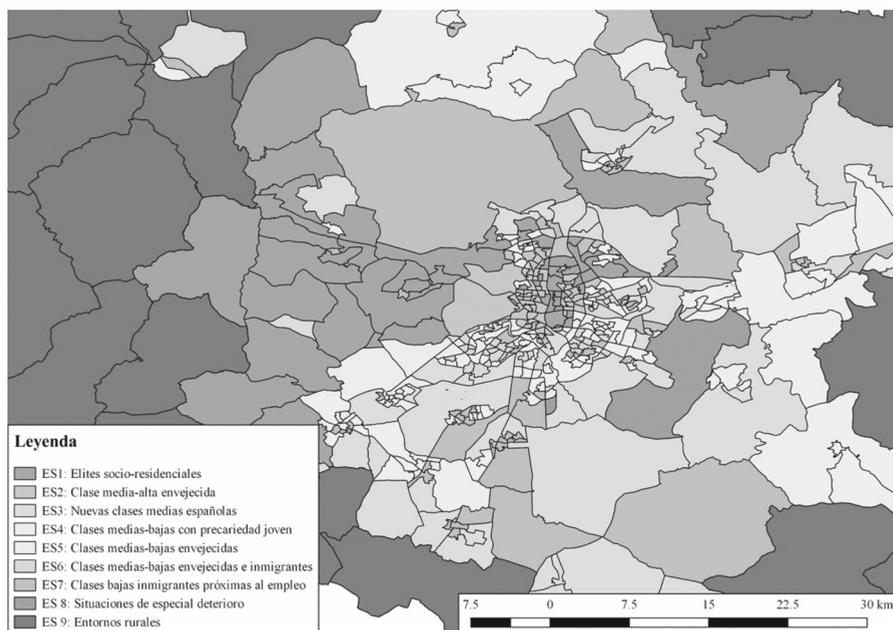
Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE)

En suma, el análisis de la composición social y localización urbana de cada tipo permite contrastar la hipótesis de la ciudad partida con la evidencia empírica obtenida. Los resultados revelan que los nueve tipos en que se estructura la Comunidad de Madrid permiten establecer una correspondencia parcial con el modelo teórico (ver mapas 1 y 2, donde se enfocan, respectivamente, el área metropolitana y el municipio de Madrid):

- La **ciudad del lujo** se corresponde con el ES1 donde residen las elites sociales y residenciales del área metropolitana de Madrid, fundamentalmente localizadas en las urbanizaciones más exclusivas y excluyentes del oeste y el norte metropolitano, así como en los distritos de Chamartín, Ciudad Lineal y Salamanca dentro de la ciudad de Madrid.
- Los **espacios de la nueva burguesía** y la *tenement city* anterior a la IIGM coinciden en el centro histórico y parte del ensanche de la ciudad de Madrid, donde se localiza el ES2. En este espacio social se mezclan dos de los tipos del modelo de la ciudad partida debido a las características particulares de la historia socio-espacial de Madrid donde, a diferencia de lo ocurrido en la mayor parte de las ciudades anglosajonas, la población con mayor poder adquisitivo nunca abandonó los sectores del centro urbano en mejores condiciones residenciales. En cambio, los sectores con peores condiciones residenciales han acogido a parte del sobresaliente

- flujo de población inmigrante extranjera llegada a Madrid a comienzos de siglo XXI, así como de profesionales precarizados en el comienzo de su carrera laboral atraídos por estos barrios.
- La **ciudad suburbana** coincide con el ES3 donde residen las familias españolas de clase media recién formadas, principalmente alojadas en viviendas de nueva construcción durante la etapa de expansión inmobiliaria entre 1995 y 2007 en las periferias de la ciudad y el área metropolitana de Madrid.
 - La **tenement city ligada a las viviendas de la posguerra** se vincula a dos espacios sociales caracterizados por la coexistencia de clases populares tradicionales con nueva población inmigrante extranjera fuertemente empobrecida. Se trata tanto de las clases medias-bajas envejecidas e inmigrantes (ES6) como de las clases bajas inmigrantes próximas al empleo (ES7). En el primer caso se trata de los viejos barrios obreros que rodean al centro del municipio de Madrid, de donde se marchó la población nativa que se lo pudo permitir durante la burbuja inmobiliaria, dejando huecos ocupados por la nueva fuerza de trabajo inmigrante. Mientras que el segundo espacio incluye espacios en municipios periféricos donde se observan pautas de asentamiento residencial ligado a la proximidad al empleo.
 - La **tenement city asociada a las viviendas de fines de siglo XX** se corresponde a grandes rasgos con los espacios sociales de las clases medias-bajas con precariedad joven (ES4) y las clases medias-bajas envejecidas (ES5). En el primer tipo de barrios, estas viviendas se localizan en entornos periféricos donde residen familias populares con cierta homogeneidad de origen nacional, la cual es compartida por los hogares más envejecidos del segundo tipo de barrio, localizado en la periferia del municipio de Madrid.
 - No hay ningún territorio de la Comunidad de Madrid que se corresponda con el tipo ideal de los **enclaves étnicos**, en la medida en que la concentración de la población inmigrante extranjera no alcanza valores elevados en ningún colectivo, como se verá más adelante.
 - La **ciudad abandonada** tal como es descrita por Marcuse y van Kempen (2000) no se encuentra en el área metropolitana de Madrid, dado que el Estado se encuentra presente en cada uno de sus territorios y no existe confinamiento de grupos por su origen nacional y/o étnico (salvo, tal vez, ciertos sectores de la Cañada Real). Sin embargo, el ES8 presenta rasgos que permiten asimilarlo con este tipo, dado el estado de abandono de alguno de sus edificios y el elevado porcentaje de hogares donde ningún miembro tiene remuneración laboral.

Mapa 1. Espacios sociales del Área Metropolitana de Madrid. 2011



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda de 2011 (INE)

Por tanto, la tesis de la ciudad partida se confirma de manera parcial e incompleta. Por un lado, el área metropolitana de Madrid participa de algunos de sus tipos ideales principales, tales como la ciudad del lujo, la ciudad suburbana, la *tenement city* e incluso, de manera matizada, el tipo de la ciudad abandonada. Al respecto, se confirma y matiza la tesis de las tres periferias formulada por el Observatorio Metropolitano de Madrid (2015), según el cual la periferia madrileña puede dividirse en una primera aproximación entre barrios obreros (con dos variantes o declinaciones en esta investigación, según el envejecimiento de su población), los guetos (etiqueta estigmatizante que oculta más que aclara y que en esta investigación se descarta y sustituye por barrios populares mezclados en términos de origen nacional) y las nuevas periferias neoliberales (con dos variantes según el grado de privilegio social y residencial de sus habitantes).

En cambio, las categorías de la ciudad de la nueva burguesía y la *tenement city anterior a la IIGM* se superponen en el territorio del centro urbano madrileño, como resultado de la historia socio-espacial de esta ciudad. Esta contigüidad de espacios socialmente distantes plantea la hipótesis de la gentrificación del segundo tipo de espacio, si bien su contraste requeriría de un estudio pormeno-

Mapa 2. Espacios sociales del municipio de Madrid. 2011



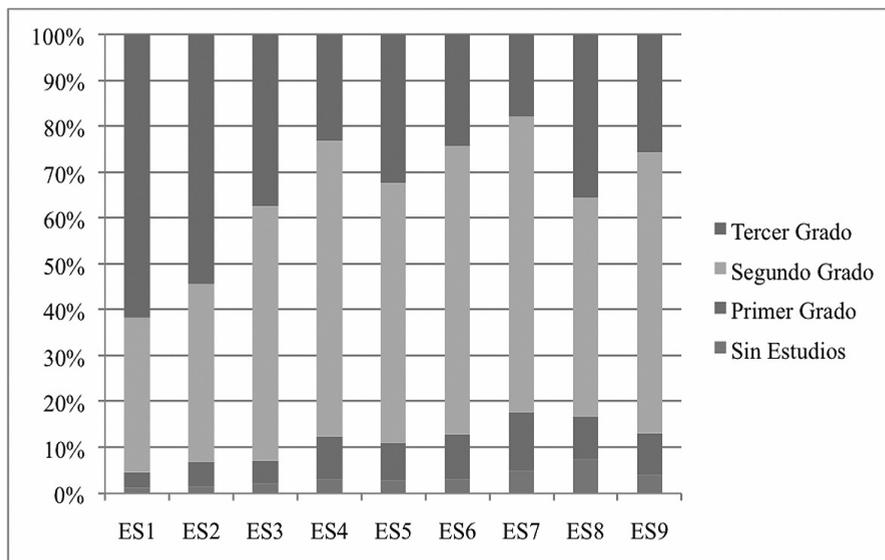
Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda de 2011 (INE).

rizado. Finalmente, el tipo del *enclave étnico* no se corresponde con ninguno de los barrios de la región madrileña, como resultado de unas pautas de dispersión de la población inmigrante extranjera que no impiden un notable proceso de diferenciación residencial.

En todos estos casos, el particular modelo residencial español se encuentra en la raíz de estas variantes al tipo ideal de la ciudad partida. En términos generales, el modelo de segregación socio-espacial de las ciudades del Sur de Europa muestra los efectos de la mediación local de los procesos globales. En general, las sociedades de tales ciudades se caracterizan por políticas sociales débiles y una estructura social desigual. Además, los promotores privados de vivienda han acaparado la mayor parte actividad constructora hasta relegar a la oferta de vivienda pública a un papel meramente residual.

En este contexto, estas dinámicas han coincidido con los efectos del proceso de democratización del acceso a la educación superior, propiciado por el final de la dictadura franquista (Leal, 2007). La participación de un rango socialmente diversificado de jóvenes en el sistema educativo ha favorecido procesos de movilidad social ascendente. Al respecto, si bien se puede observar el predominio de los estudios secundarios en los diversos espacios sociales madi-

Gráfico 1. Distribución de población por nivel de estudios según espacio social



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda de 2011 (INE).

leños, las diferencias en los estudios de tercer grado resultan significativas. Tan sólo se sobrepasan valores del 50% en el caso de ES1 y ES2 que se corresponden con la *ciudad del lujo y la nueva burguesía* en el modelo de la ciudad partida. En el plano opuesto, los niveles de estudios inferiores se corresponden con los espacios sociales de clases medias-bajas y más bajas asimilables a la *tenement city de posguerra y de vivienda de finales de S. XX* (ES4, ES5, ES6 y ES7), así como a los espacios especialmente deteriorados (ES8) y el ámbito rural (ES9).

En este escenario, las características específicas del régimen de bienestar familista han marcado las estrategias residenciales de los jóvenes en función de su posición social original. En particular, es relevante la diferencia en el capital acumulado previo al acceso a una primera vivienda entre los nuevos hogares, como resultado de la desigualdad en el patrimonio con que cuentan las diferentes familias.

El resultado son dos modelos de emancipación diferentes: por un lado, la selección de áreas socialmente homogéneas por parte de los jóvenes procedentes de familias con una importante riqueza económica; y, por el otro lado, el asentamiento próximo a las fuentes de apoyo mutuo por parte de los jóvenes

profesionales nacidos en familias de las tradicionales clases trabajadoras (Leal, 2004). El segundo tipo de hogares valora la solidaridad familiar basada en la proximidad respecto de los padres y los amigos en su elección residencial (Reher, 1998), por delante del nivel social o los servicios de cada espacio urbano (Encuesta de Demanda de Vivienda de la Comunidad de Madrid, 2003). Esta dinámica explica las declinaciones en los barrios obreros, algunos de los cuales alojan a sus fracciones más envejecidas y arraigadas en el territorio, mientras otros mantienen a población joven precarizada que en ocasiones pudo acceder a estudios universitarios.

No obstante, la configuración de una sociedad de propietarios tiene más efectos (Naredo, 2010). Dado que los dos componentes de las jóvenes parejas han de trabajar para pagar la hipoteca que da acceso a la vivienda en propiedad, la elevada tasa de actividad de las jóvenes españolas contrasta con la tasa mucho menor de sus madres, las cuales adquieren un rol imprescindible en la crianza de los hijos del nuevo hogar. En suma, la mayor dependencia de la solidaridad familiar en el caso de los jóvenes que proceden de la clase trabajadora explica su permanencia en los límites de sus áreas urbanas de origen, en nuevas promociones que combinan una mejora de la vivienda y el fácil acceso a la red de apoyo mutuo. En contraste, los nuevos hogares provenientes de clases medias-altas se localizan en espacios suburbanos progresivamente privilegiados. El primer proceso explica la mezcla en términos socioeconómicos de los residentes en la tradicional periferia trabajadora, a pesar de un sistema residencial que promueve la homogeneidad social, como muestra el segundo proceso (Leal, 2004; Préteceille, 2007).

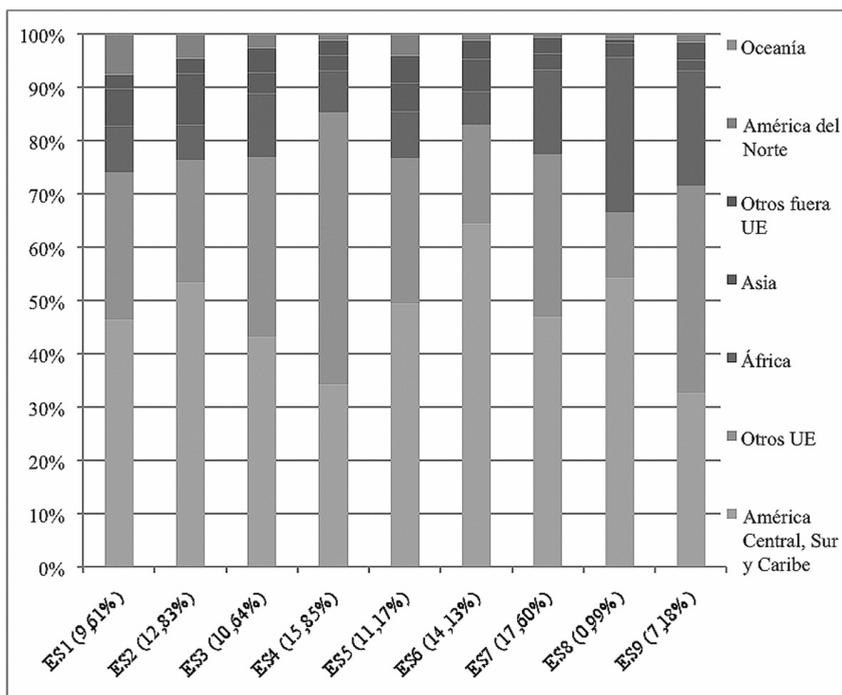
El segundo modo en que el débil Estado del bienestar en las sociedades mediterráneas (y la española, en particular) influye en la configuración socio-espacial de sus ciudades se basa en su particular política de vivienda. La explicación consiste en que sus beneficiarios no se encuentran entre las clases más necesitadas (en la práctica abandonadas al mercado privado de la infravivienda) (Betrán Abadía, 2005). En ocasiones, la concentración de la vivienda protegida promueve la concentración espacial de sus beneficiarios, habitualmente grupos socioeconómicos empobrecidos (Priemus, 1998; Van Boxtmeer y Van Beckhoven, 2005; Stal y Zuberi, 2010). Esta particularidad podría estar influyendo en que ciertos grupos en situación de exclusión social y/o residencial (en las ciudades españolas) no presenten elevados niveles de segregación en relación a otras ciudades europeas.

El caso de la inmigración extranjera con menores recursos económicos es ejemplar al respecto. Las pautas de asentamiento residencial de esta población en la primera etapa en el país de destino se rigen por dos razones fundamen-

tales: el emplazamiento de la vivienda en alquiler (única a la que pueden acceder) y la proximidad a sus redes de apoyo mutuo (en un contexto de frágiles políticas sociales). En la medida en que las promociones de alquiler social son ínfimas, su localización se dispersa siguiendo la forma de la dispersión de la vivienda en alquiler privado por el territorio (Martínez y Leal, 2008). Cuando las zonas asequibles para el alquiler privado han sido copadas, estos agentes pueden hacer uso de la estrategia del hacinamiento en aquellas viviendas cuya localización en zonas de valor social medio-alto implica un precio que un número de habitantes menor no podría permitirse (Leal, 2007; Betrán Abadía, 2005).

Esta dispersión territorial se puede apreciar en el gráfico 2, de modo que los espacios sociales pertenecientes a clases altas (ES1) y media-altas (ES2 y ES3), vinculadas a la *ciudad del lujo*, la *nueva burguesía*, la *tenement city anterior a la IIGM* y la *suburbana*, tienen una presencia de inmigrantes que ronda un

Gráfico 2. Distribución de población por lugar de nacimiento en grandes grupos según espacio social



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda de 2011 (INE).

11% del total de la población migrante en la Comunidad de Madrid; muy por debajo de los espacios sociales de clases medias-bajas y bajas como son el ES4 (15,9%), ES6 (14,1%) y ES7 (17,6%). La distribución según los países de nacimiento sigue un patrón muy definido, siendo América latina y países de la UE los más representativos, especialmente el ES6 en el caso de los primeros (64%) y el ES5 en el de los países de la UE (51%). Por tanto, sería aventurado afirmar la existencia de *enclaves étnicos* según los datos arrojados en este gráfico, dada la expansión de la población inmigrante en el territorio, pero sí se pueden establecer estos valores como un elemento importante a tener en cuenta para indagar en profundidad en futuras investigaciones sobre el devenir de la concentración de ciertos colectivos en estas áreas urbanas.

En consecuencia, las pautas de dispersión residencial no segregadas de ciertos grupos de inmigrantes extranjeros pueden ocultar determinadas formas de exclusión y marginación socio-espaciales como son, por ejemplo, su presencia desproporcionada en los sectores residuales del alquiler y la vivienda informal, o la presencia de algunos empleados del servicio familiar alojados en sus lugares de empleo (residencia de clases medias-altas). En síntesis, Arbaci (2004) sostiene que la interacción entre los distintos mecanismos estructurales subyacentes a las dinámicas socio-urbanas ha dado lugar al modelo socio-espacial característico de las ciudades del Sur de Europa donde una menor segregación residencial no debe ocultar la intensa diferenciación social que contienen.

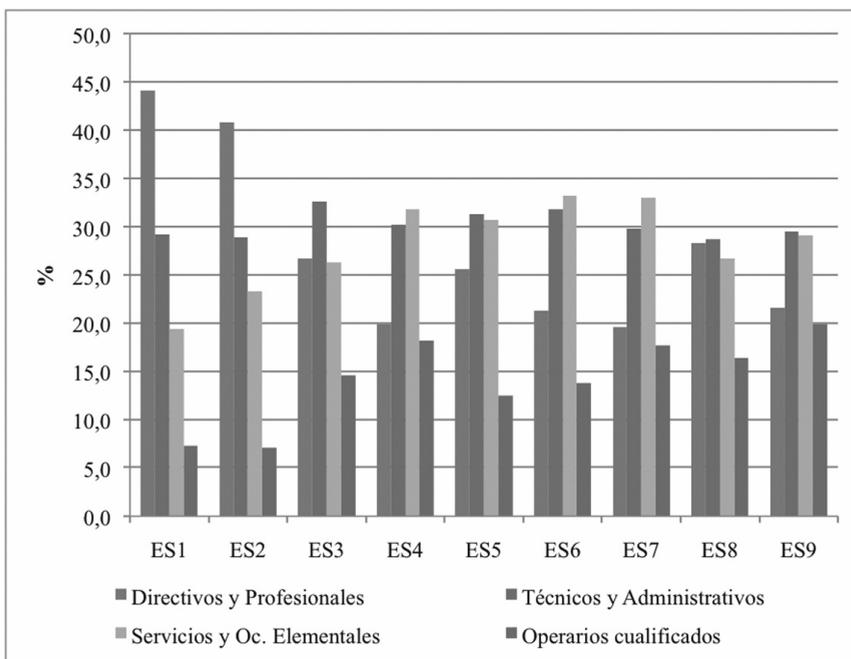
Junto con su particular régimen de bienestar de corte familista, las sociedades urbanas españolas se han caracterizado por un insólito proceso de urbanización durante los años del ciclo expansivo y especulativo de la economía española (1995-2007). Fernández Durán (2006) define este proceso como el *tsunami urbanizador español*, consistente en la conversión de la construcción (junto al consumo) en el motor del crecimiento económico español. Los efectos del *tsunami urbanizador* han sido decisivos sobre la geografía social de las ciudades españolas, como resultado de la asociación entre ciclo inmobiliario y financiarización de las economías domésticas (López y Rodríguez, 2010). En particular, la disposición gubernamental a preparar las oportunidades de negocio para el capital inmobiliario y financiero se ha acompañado de un penetrante discurso sobre el éxito personal en el estallido del modelo de dominación neoliberal. Dicho discurso se basa en la construcción de un escenario espacial producto de la implicación del conjunto de la sociedad en la promesa neoliberal del enriquecimiento colectivo en la ciudad global, esto es, una ciudad donde se distribuirían las posiciones dominantes de diverso grado:

“Un mosaico de modos y escenarios de vida (hábitats) cargados de significaciones sociales en diverso grado (el éxito, el otro, lo exclusivo, como mitos dife-

renciadores), de espacios de reproducción y proliferación de la centralidad, que se corresponde con un mosaico de ámbitos de renta disponibles y de precios inmobiliarios (...) nuevos y, al parecer, irresistibles escenarios que simulan o evocan el ascenso social codificados en términos monetarios” (Fernández y Roch, 2012:49).

El resultado son áreas metropolitanas donde la segregación residencial ha sido el criterio de crecimiento urbano. El gráfico 3 muestra esta diferenciación en términos del tipo de ocupación de la población residente en los distintos espacios sociales. Por un lado, la concentración de población muy cualificada en los espacios sociales de la *ciudad del lujo*, la *nueva burguesía* y la *ciudad suburbana* (ES1, ES2 y en menor medida ES3), así como un cierto predominio en espacios sociales de clases media-bajas de aquellas ocupaciones relacionadas con los servicios, ocupaciones elementales y menos cualificadas. Este último grupo son espacios que se relacionan con la figuras del modelo teórico definidas como *tenement city de posguerra* (ES6 y ES7) y *a la vinculada a la*

Gráfico 3. Distribución de la población agrupada en tipos de ocupación según espacio social



Fuente: elaboración propia a partir del Censo de Población y Vivienda de 2011 (INE).

vivienda de finales de s. XX (ES4 y ES5); en las que las clases populares tradicionales y la precariedad juvenil son elementos visibles en su composición.

Por último, los efectos del estallido de la burbuja inmobiliaria plantean claves fundamentales respecto de los procesos segregativos. En particular, en la carrera hacia el club de los elegidos en que consistió la burbuja inmobiliaria no son comparables los esfuerzos realizados por uno y otros grupos/espacios sociales sino que: “Ha supuesto un mayor esfuerzo real para los ámbitos peor situados, por acercarse a los valores (inalcanzables) de los verdaderos espacios exclusivos, que el que éstos han tenido que hacer para aumentar su distancia” (Fernández y Roch, 2012:52).

Los hogares con menor renta se enfrentan tanto a una crisis de deuda hipotecaria como del valor de su patrimonio doméstico, cuyo derrumbe ha sido mucho mayor que el de los ámbitos que conservan su centralidad. Un aspecto fundamental se refiere a las viviendas construidas entre 1950 y 1970 para acoger a la población emigrada desde los entornos rurales, cuya acumulación dio lugar a barrios con ínfimos estándares residenciales, tanto en las características de la vivienda y los edificios como del espacio público (Musterd y Van Kempen, 2007). Dado que carecen de valor en el mercado, estas viviendas han sido adquiridas por los sectores sociales (inmigrantes y jóvenes de rentas bajas) que persiguen un valor de uso tan sólo asequible (para los mismos) en estos espacios, permitiendo el relativo enriquecimiento de unas clases trabajadoras tradicionales que se han dirigido hacia los nuevos desarrollos suburbanos (Nel.lo, 2004; López y Rodríguez, 2010). El resultado es la formación de barrios que acogen a posiciones sociales comunes que, en cambio, proceden de trayectorias muy diversas, lo cual dificulta el establecimiento de redes comunitarias de apoyo mutuo. En la medida en que estos espacios rara vez son objeto de inversión pública regeneradora, se trata de los espacios que forman la punta de lanza de la precariedad en las condiciones de vida urbana.

CONCLUSIONES

En conclusión, las lógicas segregativas del proyecto neoliberal impactan notablemente sobre las ciudades españolas, si bien son matizadas por su particular configuración histórica y social. Sin embargo, el discurso sobre la ciudad en los ámbitos académico, político y mediático está teñido por el lenguaje propio de otras sociedades urbanas como las norteamericanas, británicas o francesas. La aplicación de marcos ajenos en la interpretación las sociedades urbanas del Sur de Europa se manifiesta en la adopción del interés por el extremo empobrecido del modelo de la ciudad dual: el gueto de la exclusión, cuya ausencia relativa en las ciudades europeas meridionales se contradice con la desmesurada atención que recibe.

Como se ha podido comprobar, a la hora de contrastar los resultados de los análisis multivariantes llevados a cabo con la tesis de la ciudad partida, se puede determinar ciertas similitudes pero a su vez, características propias de los espacios urbanos de las ciudades del sur de Europa que determinan su carácter específico. Entre ellas, los tipos que hacen referencia a la *ciudad del lujo*, la *nueva burguesía* y la *tenement city ligada al periodo anterior a la IIGM* son definidos en el modelo expuesto por una particularidad no definida en ciudades anglosajonas: la importancia de la centralidad urbana. Es precisamente en estos centros urbanos, con un marcado valor económico y simbólico en la ciudad, donde se produce la unión entre los espacios de la nueva burguesía y la *tenement city pre-IIGM*. Por otro lado, los tipos de *ciudad suburbana* y la *tenement city de posguerra* sí pueden ser identificados en el espacio periférico de Madrid, siendo la primera definida por nuevas clases medias y la segunda por ser espacios en los cuales residen tanto población inmigrante empobrecida como clases populares tradicionales. Esta misma situación ocurre con la *tenement city de viviendas de finales de s. XX*, ubicada en las periferias y determinada por el origen autóctono y los hogares envejecidos que lo conforman; completando así una visión de diversidad dentro de las periferias urbanas madrileñas.

Por último, la tesis define dos tipos que no se corresponden en la Comunidad de Madrid: *el enclave étnico* y *la ciudad abandonada*. El primero de ellos viene definido por la elevada concentración de población inmigrante en el espacio urbano y esto no se observa en el análisis realizado en este artículo. Por otro lado, el tipo de la *ciudad abandonada* no se identifica de manera contundente como para poder ser identificada, dado que la presencia del Estado es común en estos espacios urbanos, a pesar de algunos espacios caracterizados por la excepcionalidad de su vulnerabilidad social y residencial.

BIBLIOGRAFÍA

- Alguacil, J. (2006). Barrios desfavorecidos: diagnóstico de la situación española. Pp. 155- 168. En Vidal Fernández, F (Ed.) *Exclusión social y estado de bienestar en España V Informe FUEM* Madrid. Icaria ed.
- Arbaci, S. (2004): *Southern European multiethnic cities and the enduring housing crisis: Framing the urban and residential insertion of immigrants*, ENHR Conference, Cambridge, Julio.
- Arbaci, S. (2008): "(Re) viewing ethnic residential segregation in Southern European cities: Housing and urban regimes as mechanisms of marginalisation". *Housing Studies*, 23(4), pp. 589-613.
- Betrán Abadía, R. (2005): "Sobre vivienda, urbanismo y ciudad", *Acciones e Investigaciones Sociales*, 21, pp. 5-58.

- Bourne (1989): "Are New Urban Forms Emerging? Empirical Tests for Canadian Urban Areas", *Canadian Geographer*, 33: 312-328.
- Burgers, J., y Musterd, S. (2002): "Understanding urban inequality: a model based on existing theories and an empirical illustration". *International Journal of Urban and Regional Research*, 26(2), pp. 403-413.
- Burgess, E. W. (1925/1974): *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. Chicago: University of Chicago Press.
- Castells, M. y Godard, F. (1974): *Monopolville*. París: Mouton.
- Engels, F. (1845/1976): La situación de la clase obrera en Inglaterra. Madrid: Akal.
- Fernández, C. y Roch, F. (2012): "La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión". *Urban NS03*, pp. 45-63.
- Fernández Durán, R. (2006). *El tsunami urbanizador español y mundial: sobre sus causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Barcelona: Virus Editorial.
- Hamnett, C. (1996): "Social polarisation, economic restructuring and welfare state regimes", *Urban Studies*, 33(8): pp. 1407-30.
- Harris, C. D., y Ullman, E. L. (1945): "The nature of cities". *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 242(1), pp. 7-17.
- Harvey, D. (1977): *Urbanismo y desigualdad social*. México: Siglo XXI.
- Hoyt, H. (1939): *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington, D.C.: U.S. Government Printing Office.
- Kesteloot, C. (2005): "Urban socio-spatial configurations and the future of European cities", en Kazepov, Y. (ed.): *Cities of Europe. Changing contexts, local arrangements, and the challenge to urban cohesion*. Blackwell Publishing Ltd: Oxford, pp. 123-148.
- Leal, J. y Sorando, D. (2016): "Economic Crisis, Social Change and Segregation Processes in Madrid", en Tammaru, T., M. van Ham, S. Marci czak y S. Musterd (eds.): *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Routledge, Londres: pp. 214-237.
- Leal, J. (2007): "Desigualdad social, segregación y mercado de vivienda en Madrid", en Leal, J. (coord.), *Vivienda y segregación en las grandes ciudades europeas*, Madrid, Ayuntamiento de Madrid, pp. 15-46.
- Leal, J. (2004): "Segregation and social change in Madrid metropolitan region". *The Greek Review of Social Research*, 113, pp. 81-104.
- Leonardo, J (1989): *Estructura urbana y diferenciación residencial: el caso de Bilbao*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- López, I. y Rodríguez, E. (2010): *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Maloutas, T. y Fujita, K. (2012). *Residential segregation in comparative perspective: Making sense of contextual diversity*. Furnham y Burlington: Ashgate.
- Marcuse, P. y Van Kempen, R. (2000): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Malden, MA: Blackwell.

- Martínez, A. y Leal, J. (2008): “La segregación residencial, un indicador espacial confuso en la representación de la problemática residencial de los inmigrantes económicos: el caso de la Comunidad de Madrid”. *ACE: Architecture, City and Environment*, 3, pp. 53-64.
- Méndez, Ricardo. (2017). De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de geografía Norte Grande*, (67), 9-31.
- Ministerio de Vivienda. (2003) Encuesta de la demanda de vivienda de la Comunidad de Madrid. Recuperado de <http://www.madrid.org/iestadis/fijas/estructu/general/otros/descarga/cuadernostematicos08cu.pdf>
- Musterd, S. y Van Kempen, R. (2007): “Trapped or on the Springboard? Housing Careers in Large Housing Estates in European Cities”. *Journal of Urban Affairs*, 29(3), pp. 311-329.
- Naredo, J.M. (2010): “El modelo inmobiliario español y sus consecuencias”, comunicación presentada en el *Coloquio sobre urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970–2010)*, París 15 y 16 de marzo de 2010.
- Nel.lo, O. (2004): “¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? Las grandes ciudades españolas en el umbral del siglo XXI” *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXXVI (141-142): 523-542.
- Observatorio Metropolitano de Madrid (2015). “Viejas y nuevas periferias en la ciudad neoliberal: seguridad y desigualdad social”, en García, S. y Ávila, D. (coords.), *Enclaves de riesgo: gobierno neoliberal, desigualdad y control social*. Traficantes de Sueños: Madrid: pp. 127-162.
- Ocaña, C. (2005): “Microanálisis sociodemográfico de espacios urbanos”, *Boletín de la A.G.E.*, 40, pp. 5-34.
- Préteceille, E. (2007): “Segregación social, inmigrantes y vivienda en el Área Metropolitana Parisina”, en LEAL, J. (coord.), *Vivienda y segregación en las grandes ciudades europeas*, Madrid, Ayuntamiento de Madrid, pp. 47-96.
- Priemus, H. (1998): “Redifferentiation of the urban housing stock in the Netherlands: a strategy to prevent spatial segregation?” *Housing Studies*, 13(3), pp. 301-310.
- Reher, D. S. (1998): “Family ties in Western Europe: persistent contrasts”. *Population and development review*, 24(2), pp. 203-234.
- Rodríguez López, J. (2017). “Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias”. *Cuadernos de Relaciones Laborales* 35(1), 71-99.
- Rubiales, M. (2016). “Territorio y crisis: impacto territorial de la crisis económica en las regiones metropolitanas de Madrid y Barcelona”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 20 (549-7). [En línea: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-549-7.pdf>].
- Sarasa, S., Porcel, S., Navarro, L., & Thiers, J. (2018). “Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual?”. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 44(131).
- Sassen, S. (2015): *Expulsiones. Complejidad y brutalidad en la economía global*. Buenos Aires: Katz.

- Sassen, S. (1991): *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- Stal, G. y Zuberi, D. (2010): "Ending the cycle of poverty through socio-economic integration: A comparison of Moving to Opportunity (MTO) in the United States and the Bijlmermeer Revival Project in the Netherlands". *Cities*, 27, pp. 3-12.
- Standing, G. (2013). *El precariado. Una nueva clase social*. Barcelona: Ediciones de pasado y presente, SL.
- Temes, R. R. (2014). Valoración de la vulnerabilidad integral en las áreas residenciales de Madrid. *EURE (Santiago)*, 40(119), 119-149.
- Tezanos, J. F., et al. (2013). *En los bordes de la pobreza: las familias vulnerables en contextos de crisis*. Madrid. Editorial: Biblioteca Nueva
- Timms, D. W. G. (1971): *The Urban Mosaic: Towards a Theory of Residential Differentiation*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Topalov, C. (1974) : *Les promoteurs immobiliers: contribution a l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. París: Mouton.
- Van Boxmeer, B. y Van Beckhoven, E. (2005): "Public-Private Partnership in Urban Regeneration: A Comparison of Dutch and Spanish PPPs". *European Journal of Housing Policy*, 5(1), pp. 1-16.
- Van Kempen, R. (2002): "The Academic Formulations: Explanations for the Partitioned City", en Marcuse, P. y Van Kempen, R. (eds.), *Of States and Cities: The Partitioning of the Urban Space*, Oxford University Press, Nueva York.
- York, A., Smith, M. E., Stanley, B., Stark, B. L., Novic, J., Harlan, S. L., Cowgill, G. L., y Boone, C. (2011): "Ethnic and class-based clustering through the ages: A trans-disciplinary approach to urban social patterns". *Urban Studies*, 48, 2399–2415.

DANIEL SORANDO es doctor en Sociología por la Universidad Complutense de Madrid, donde trabaja como profesor asociado e investigador postdoctoral. También es profesor en la New York University Madrid. Sus principales líneas de investigación son la segregación, la gentrificación y la vivienda. <https://orcid.org/0000-0003-0882-527X>

PEDRO UCEDA es doctor y profesor asociado en Sociología por la Universidad Complutense de Madrid. Ha sido investigador postdoctoral en UCM y ha estado como investigador en CEPAL (Chile). Sus principales líneas de investigación son la desigualdad social, el derecho a la ciudad y la vivienda social.

Recibido: 28-12-2017

Aceptado: 04-09-2018

 Licencia Creative Commons Reconocimiento (CC BY 4.0)