

L'ENTRONITZACIÓ DE LA PROPIETAT, L'ALTRA CARA DE LA INSEGURETAT RESIDENCIAL

LORENZO VIDAL

Investigador del Grup d'Estudis Crítics Urbans (GECU) de la Universitat Nacional d'Educació a Distància (UNED)

L'habitatge en propietat s'ha convertit en l'única forma de tinença realment segura i protegida pels estats. En les darreres dècades, els drets de propietat s'han cimentat per sobre de tota la resta de les formes existents de tinença d'habitatge. Les fronteres de la propietat s'han fortificat i els extramurs han quedat desprotegits. Més enllà de la seguretat de tinença dels propietaris, el que s'ha blindat fonamentalment és el valor patrimonial de les seves propietats: l'habitatge com a actiu i inversió rendible, un patrimoni que proporciona resguard tant de l'especulació immobiliària com de la vulnerabilitat econòmica provocada per la precarització laboral i el retrocés dels estats del benestar. D'aquesta manera, l'habitatge ha esdevingut fins i tot moneda de canvi per accedir als geriàtrics privats. I encara més, també s'ha convertit en un espai d'inversió estratègic per als plans de pensions. Però la revaloració d'aquest actiu se sustenta en la inseguretat residencial de la resta de la població que no hi té accés. Aquesta població viu l'increment de preus com una pèrdua de poder adquisitiu i la cerca de rendibilitats més grans com una amenaça de desnonament. En aquest context, la població sense propietats no té ni un habitatge ni una vellesa digna assegurats.

Mentre se sosté la promesa d'accés a la propietat per a tothom, aquests conflictes queden als marges. Però la crisi econòmica de 2008 va fer aflorar totes les seves contradiccions, sobretot als països que més van apostar per promoure l'accés a l'habitatge en propietat. Avui la bretxa social entorn de les relacions de propietat immobiliària s'aprofundeix i la problemàtica de l'habitatge s'aguditzava a les principals àrees urbanes del planeta, amb especial virulència en el mercat del lloguer. Aquesta realitat es combina amb

la consolidació del que el professor de geografia humana Brett Christophers anomena el «capitalisme rendista», més inclinat cap a l'extracció de rendes que cap a la producció de mercaderies. Aquestes rendes estan assegurades precisament per la propietat privada d'actius amb sòlids bastiments legals de protecció, la qual, d'altra banda, només atorga la institucionalitat estatal moderna, d'arrel europea, com malauradament constaten de nou avui les llars palestines destrossades.

El fracàs d'una promesa

El paisatge residencial actual va sent modelat pel pas de dues onades de diferent abast. D'una banda, un trasbals de capital del circuit de producció de mercaderies al que el teòric social David Harvey considera el «segon circuit del capital»: principalment, l'entorn construït, que constitueix un extens àmbit d'inversió rendible alternatiu al de la producció de béns i serveis, sobretot en les geografies de la desindustrialització. De l'altre, un conjunt de polítiques que han privilegiat l'habitatge en propietat com a principal via d'accés a l'habitatge. Són polítiques que s'engegen amb un fort component ideològic, amb projectes com el de la «societat de propietaris» franquista i el de la «democràcia de propietaris» *thatcheriana* com a exemples paradigmàtics. Aquesta onada es comença a trencar amb l'enfonsament hipotecari de l'any 2008, mentre que l'anterior continua avançant i engoleix les restes del naufragi. Com a resultat, es produeix un procés de concentració de la propietat i s'amplia el mercat d'habitatge de lloguer.

La promesa de la propietat per a tothom se sustenta sobre unes contradiccions internes que no es poden mitigar indefinidament.

Els recursos que faciliten la compra d'habitatge, les subvencions públiques i el deute hipotecari contribueixen alhora a inflar els preus d'aquest actiu. S'engega així una dinàmica que exclou una part de la població, mentre que l'altra ha de costejar deutes hipotecaris creixents. L'increment de preus atrau també inversions especulatives. Així doncs, es comença a inflar desorbitadament una bombolla fins que la distància entre els salaris i les quotes hipotecàries esdevé insostenible. Una allau de desnonaments n'és el tràgic desenllaç. La infiltració de les finances en l'habitatge acaba portant la inestabilitat pròpia de l'esfera financera a les portes de casa. Els exclosos de la propietat no tenen més remei que recórrer a alternatives d'habitatge que queden fora del focus de les polítiques de promoció de la propietat. Són espais sovint precaris i desregulats que s'han convertit en l'escenari principal de la conflictivitat urbana actual. Aquí el capital financer també ha pres posicions, en forma de terratinents i arrendadors corporatius que operen segons les dinàmiques de curt termini dels mercats financers.

Població excedentària, població desplaçable

Tal com argumenta l'arquitecta i urbanista Raquel Rolnik en el llibre *La guerra de los lugares* (Descontrol, 2018), la funcionalitat econòmica de les ciutats com a llocs de residència de la població treballadora i, en termes marxistes, de l'«exèrcit industrial de reserva», va perdre centralitat enfront de la seva funció com a reserves de sòl per a les finances. En els processos d'acumulació del capitalisme rendista, la reproducció social de la força de treball esdevé menys important que la seva condició de desplaçabilitat per donar pas a les revaloracions de l'entorn urbà. El desplegament de macroprojectes urbanístics i programes de regeneració urbana, així com d'inversions immobiliàries de múltiples tipologies, sovint requereixen el desplaçament de la població local. En pocs anys, el vocable *gentrificació* ha saltat de les pàgines de

les revistes acadèmiques al centre del debat públic per assenyalar la dimensió de classe d'aquests desplaçaments forçats. Són moviments acompanyats per transformacions del paisatge urbà cap a usos més rendibles i usuaris de major capacitat adquisitiva.

Les que són desplaçades són principalment les poblacions excedentàries relatives a les necessitats canviants del teixit empresarial. Es tracta de poblacions proletaritzades que no han sigut absorbides per l'aparell productiu o que són incorporades i expulsades indistintament segons el cicle econòmic, és a dir, és una força de treball desqualificada i fàcilment substituïble en les estructures econòmiques d'un sector terciari en augment o dels nous pols industrials. Els massius processos d'urbanització i de migració del camp a la ciutat de les darreres dècades, sobretot en l'anomenat Sud Global, han generat grans aglomeracions urbanes amb milions d'habitants que resideixen en diferents graus d'informalitat. Aquestes són les primeres víctimes del que la sociòloga Saskia Sassen identifica com la «lògica de l'expulsió» que s'ha incrustat en el funcionament de l'economia mundial. Es pot constatar com es replica aquesta lògica arreu, seguint l'impacte que tenen els macroesdeveniments esportius internacionals en cada ciutat que els acull.

Domicidi

L'any 2001, Douglas Porteous i Sandra Smith van publicar un llibre titulat *Domicide*, (*Domicidi*), (McGill-Queen's University Press), en el qual proposen aquest neologisme per remarcar el caràcter deliberat dels processos de destrucció de les llars, en què «gent poderosa destrossa la llar de gent menys poderosa». La llar no es limita a l'estructura física de l'habitatge, sinó que inclou tot l'espai relacional i simbòlic que l'engloba. En el llibre, es fa la distinció entre el *domicidi* quotidià i l'extrem. El primer és producte del funcionament normal i mundà de l'economia política mundial, en el marc d'un nou desenvolupament urbà o de la construcció d'una gran infraestructura.

El segon és una versió més agressiva del *domicidi*, implementada amb la violència directa, sovint en contextos de guerra, geopoliteria colonial i projectes de reassentament. Aquesta tipologia dicotòmica, però, no exclou que ambdues formes de *domicidi* es complementin. Amb la destrucció massiva de l'entorn construït de Gaza, perpetrada per l'exèrcit israelià enguany, aquest neologisme ha adquirit una rellevància renovada i convida a reflexionar sobre les condicions que possibiliten aquest grau de destrossa deliberada de l'hàbitat i el seu entorn social.

A *Colonial Lives of Property*, (Vides colonials de la propietat), (Duke University Press, 2018), Brenna Bhandar argumenta que les lleis de la propietat modernes d'arrel europea van sorgir juntament amb formes d'apropiació colonials i a través d'aquestes. Ambdues parteixen del no-reconeixement i l'anul·lació dels interessos i les reclamacions anteriors sobre la terra, ja siguin els drets consuetudinaris constituïts sobre els béns comunals o els diversos sistemes de tinença col·lectiva dels pobles indígenes. Fins i tot la propietat autòctona que compleix els estàndards moderns de garantia, com és el cas dels registres de propietat otomans a Palestina, és violada per la força bruta del colonialisme. Els desposseïts pels sistemes de propietat moderns corren el risc d'esdevenir aleshores poblacions excedentàries que constitueixen un problema que l'Estat ha de gestionar. La població palestina feta excedentària per l'Estat israelià ha estat gestionada mitjançant l'exili forçat i el confinament en reserves i, en el cas de la Gaza actual, pel genocidi. El *domicidi* és un component central de totes aquestes estratègies.

Desentronitzar la propietat

Començar a revertir la condició actual d'inseguretat residencial implica desentronitzar la propietat. La seguretat de tinença no hauria de derivar-se exclusivament d'un títol de propietat, sinó del fet propi d'habitar un espai. La propietat privada moderna es fo-

namenta principalment en el dret d'exclusió, però aquest dret s'ha de poder limitar si el propietari no n'és el resident. Per generar un règim residencial inclusiu cal protegir els drets dels llogaters i de tota la resta dels habitants sense un títol formal de propietat; aquest és un primer pas fonamental. El següent pas és reforçar i ampliar el patrimoni col·lectiu –el de les diverses institucions públiques, comunals i cooperatives– que sí que té el potencial de garantir la seguretat per a tothom.

