

Mercado inmobiliario y segregación urbana en el litoral alicantino

Fernando Díaz Orueta
Departamento de Sociología II
Universidad de Alicante
(e-mail: Fernando.Diaz@ua.es)

X Jornadas de Economía Crítica
Barcelona, 23 a 25 de marzo de 2006
Área de Trabajo 8: Economía Regional y Territorio

Resumen:

El litoral de la provincia de Alicante experimenta un crecimiento espectacular fundamentado, básicamente, en la expansión inmobiliaria. La aceleración del proceso urbanizador provoca no sólo daños medioambientales irreparables sino también la aparición de un espacio social crecientemente segregado. La ponencia se detiene en el análisis de este último proceso, destacando la concentración de determinados grupos sociales en ciertas áreas geográficas.

El sector inmobiliario se mantiene como un ámbito donde se obtienen grandes beneficios en plazos temporales muy cortos. En el País Valenciano las normativas que guían el uso del suelo, unidas a las actuaciones municipales en este campo y las características de las políticas de vivienda confluyen en su orientación, acentuando el atractivo del mercado inmobiliario en relación a otros territorios. Y, por tanto, reforzando también sus consecuencias sociales más negativas.

Palabras clave: expansión urbana, especulación, segregación

Introducción: neoliberalismo y segregación urbana¹

Tras más de dos décadas de puesta en práctica de políticas neoliberales es posible apreciar una serie de modificaciones de carácter socio-territorial claramente ligadas al proceso de reestructuración económica. Entre las consecuencias más evidentes destaca la segregación urbana, tendencia observada con distintas formas e intensidades en numerosos territorios.

El proceso de globalización se despliega, básicamente, sobre la expansión de las políticas neoliberales. Harvey (2005), en su análisis histórico del neoliberalismo, muestra como su generalización a áreas cada vez más amplias del planeta produce una profunda reestructuración no sólo económica sino también social, política y territorial. Las ciudades son protagonistas de excepción de esta etapa de cambios, situándose su papel mucho más allá de la condición de soporte de los proyectos de reestructuración neoliberal:

“(...) cities have become increasingly central to the reproduction, mutation and continual reconstitution of neoliberalism itself during the last two decades. (...) Under these conditions cities have become the incubators for many of the major political and ideological strategies through which the dominance of neoliberalism is being maintained” (Brenner y Theodore, 2004: 28)

Así, lo que algunos autores han denominado como urbanismo neoliberal (Smith, 2004: 88) pasa a ser un aspecto central dentro de la reconfiguración general observada a diversos niveles. Existe una forma específica de hacer ciudad plenamente coherente con los procesos globales de reestructuración

¹ Esta ponencia recoge los primeros resultados de la investigación “Vivienda y cohesión social. Cambios en el modelo residencial alicantino”, financiada por la Consejería de Empresa, Universidad y Ciencia de la Generalitat Valenciana (GV05/019).

socio-económica. Las distintas administraciones acompañan y favorecen este proceso generando las condiciones (legales, económicas, etc.) que permiten el despliegue del modelo.

Por ejemplo, en esta etapa el discurso que orienta las políticas urbanas se centra en la necesidad de dotar a cada una de las ciudades de las mejores condiciones para alcanzar el “éxito” en el contexto de una red urbana mundial muy jerarquizada y marcada por la competitividad. En líneas generales, estas políticas han favorecido todavía más el aumento de la desigualdad social y, bajo distintas formulaciones, de la segregación urbana. Los nuevos proyectos de desarrollo urbano no se circunscriben a actuaciones parciales que modifican la apariencia de espacios limitados. Por el contrario, con frecuencia se ejecutan grandes proyectos que suponen la transformación de barrios e incluso municipios enteros, con tiempos de ejecución muy dilatados y con importantes consecuencias sociales.

En ese sentido, el estudio de la configuración socio-espacial de las ciudades resulta fundamental. Y no sólo por la importancia de conocer con detalle la distribución sobre el territorio de los distintos grupos sociales, sino también por la aproximación a elementos básicos desde un punto de vista socio-económico como la reproducción social de la fuerza de trabajo o el papel del consumo en el ciclo económico (Kesteloot, 2004).

En la ponencia se revisa el crecimiento urbano del litoral alicantino. Éste no puede ser explicado sin hacer referencia a las transformaciones del sector

inmobiliario inmerso en un espectacular proceso liberalizador impulsado por la administración pública. Favorecido por una coyuntura internacional de globalización de los mercados inmobiliarios, el crecimiento se acentúa gracias a una demanda que parece no encontrar su techo y un entorno socio-político, económico y cultural que lo respalda ampliamente. Pero el territorio resultante no puede ser más caótico y desarticulado. El análisis realizado muestra como son ya claramente perceptibles una serie de dinámicas muy definidas hacia la segregación territorial, dinámicas que de mantenerse las tendencias actuales se profundizarán en los años venideros.

El crecimiento urbano y el desarrollo inmobiliario

Cada vez con más claridad, el desarrollo inmobiliario se ha convertido en uno de los pilares del crecimiento de las economías urbanas. Como señala Smith (2004: 99), los mercados inmobiliarios urbanos son uno de los principales vehículos de acumulación de capital del urbanismo neoliberal. El crecimiento del sector es considerado como fundamental para explicar el dinamismo económico actual y, por ello, se respalda toda aquella medida que lo apuntale y fortalezca. Empresarios del sector y políticos de distinto signo destacan su contribución a la creación de empleo, al aumento de la recaudación de impuestos y al impulso de la actividad turística.

En nuestro entorno este fenómeno es particularmente claro. Hasta el punto que, como señala Roch (2003: 117), podría hablarse de la progresiva consolidación de una auténtica “ciudad inmobiliaria”:

“La hipótesis central que propongo es que la ciudad inmobiliaria gira en torno a la gestión, evolución, extensión y modelado de un campo diferenciado de precios de habitación que cubre toda la aglomeración y que debe reunir una serie de características y condiciones para convertirse en un verdadero espacio de acumulación seguro y estable. ¿Acumulación de qué? Básicamente de rentas familiares que se convierten a través de ese espacio y las viviendas en él construidas en patrimonio inmobiliario familiar”

De ahí que, como indican Naredo *et al.* (2002), el patrimonio inmobiliario cada vez contribuye con más fuerza al conjunto del patrimonio neto de la economía española. En estos primeros años del siglo XXI, el mantenimiento de las condiciones que favorecen la expansión del patrimonio inmobiliario, ha alimentado dicha tendencia². De hecho, y a la espera de las cifras definitivas, es ya posible afirmar que en 2005 se visaron en España cerca de 800.000 viviendas. Asimismo, resulta destacable que la opción de tenencia mayoritaria continúa siendo la propiedad: España, con el 81,8% de propietarios de vivienda, era en 2004 el segundo país en el ranking europeo, sólo superado levemente por Grecia.

Diversas leyes urbanísticas autonómicas han cumplido un papel trascendental en el mantenimiento y ampliación del boom inmobiliario. De entre ellas ha sido precisamente la valenciana la que ha producido, hasta la fecha, efectos más evidentes (Díaz Orueta y Lourés, 2004). La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) fue aprobada en 1994 por el gobierno valenciano. Bajo la argumentación formal de evitar las retenciones de suelo por parte de los

² Según Naredo *et al.* (2002), una serie de causas ayudan a explicar esta expansión de la demanda de vivienda: a) el crecimiento del empleo y de la renta disponible; b) el descenso de los tipos de interés y las mejoras introducidas por las entidades bancarias en la financiación, en un contexto de altas tasas de ahorro familiar; c) el aumento de la demanda internacional de vivienda hacia las zonas turísticas españolas, de la mano de unas condiciones económicas muy favorables; d) la necesidad de blanquear dinero ante la aparición del euro, la desinversión bursátil o la reforma del IRPF, aumentaron la disponibilidad de efectivo destinado a la inversión inmobiliaria.

propietarios se introdujo la figura del agente urbanizador. Éste, al margen de la voluntad de los propietarios, puede constituir una agrupación de interés urbanístico que proponga el *desarrollo urbano* del suelo comprendido en una determinada unidad de actuación. Formalmente, la Ley recoge la posibilidad de que los propietarios planteen su propia alternativa para ejecutar la urbanización del Programa de Actuación Integrada (PAI), denominación formal que recibe la operación. Lo cierto es que la falta de información es casi total, los incumplimientos legales generalizados y, en la mayoría de las ocasiones, existe un acuerdo previo entre los gobernantes locales y los agentes urbanizadores para llevar adelante el PAI. De este modo, muchos propietarios toman conciencia del proceso cuando las máquinas están literalmente a punto de entrar en sus terrenos, obligados a afrontar los costes de urbanización de unas obras que no desean y, en muchos casos, expulsados de la zona donde residen. De este modo, terrenos ocupados por huertas o, en cualquier caso, con muy baja densidad edificatoria, se convierten en urbanizaciones de adosados o edificios en altura.

Así se ha iniciado la construcción de decenas de miles de viviendas, ignorando los derechos de los pequeños propietarios, desconociendo cualquier tipo de criterio planificador, causando daños ambientales irreparables y, en definitiva, dando lugar a un territorio cada vez más desequilibrado y caótico.

Además, la aplicación de la Ley ha favorecido la creciente concentración de la propiedad del suelo urbanizable en un número reducido de empresas. En menos de diez años pequeñas empresas promotoras se han convertido en

grandes compañías con una enorme capacidad de presión política y nuevas estrategias de funcionamiento. Estos grupos negocian directamente con los municipios las recalificaciones de suelo, decidiendo el crecimiento urbano fuera de cualquier control democrático. Como plantea Roch (2000: 24):

“Para los promotores es el paraíso donde encuentran el suelo que necesitan a precio de saldo, pero en el que permanece la serpiente alcista del “producto final”, como dice la Ley, porque el precio de la vivienda no depende de la cantidad de suelo disponible”

Efectivamente, a pesar de que en la última década se han urbanizado grandes cantidades de suelo y se ha construido una cifra de viviendas muy por encima de cualquier previsión de necesidades, sin embargo los precios han aumentado rápidamente. Las viviendas en el litoral son vendidas como una de las grandes oportunidades para el inversor, tanto español como extranjero. Empresas como *4 Season Estates* atraen así a los interesados en invertir en el sector inmobiliario español:

“Property investment has been the most secure and best performing investment vehicle for the last 50 years. If you consider the richest families in the world you will find that long term property investments have been their hedge against other more volatile markets” (<http://www.4seasonsestates.com>)

Las consecuencias de este modelo de desarrollo inmobiliario son extremadamente preocupantes. La ciudad inmobiliaria genera una profundización de la división socio-económica del espacio, creando, por ejemplo, condiciones óptimas para la consolidación y multiplicación de los enclaves de exclusión social. Se aleja la posibilidad de configurar espacios urbanos mixtos desde el punto de vista social, la ciudad es cada vez más la suma inconexa de una serie de áreas sociales internamente muy homogéneas.

Áreas definidas básicamente por la capacidad de compra (y endeudamiento) de los adquirientes de vivienda.

La expansión del sector inmobiliario en el litoral de Alicante

En las décadas posteriores al final de la Segunda Guerra Mundial surgió una nueva moda que en poco tiempo alcanzó grandes dimensiones en el mundo occidental: el culto al sol (Urry, 2002). Este hecho alimentó el crecimiento del turismo de sol y playa en España a partir de la década de los sesenta, con particular intensidad en el litoral peninsular mediterráneo, las Islas Baleares y las Islas Canarias.

Como consecuencia, numerosos municipios costeros experimentaron transformaciones socio-económicas y territoriales muy profundas en cortos periodos temporales. Se constituyó entonces un modelo de crecimiento cuya evolución quedó ligada de manera fundamental al desarrollo del turismo y la construcción. Así ocurrió también en el litoral de la provincia de Alicante (conocido en el mundo del turismo como *Costa Blanca*³), donde los diversos municipios costeros se fueron incorporando paulatinamente a este proceso. Su resultado fue la constitución de un territorio crecientemente urbanizado, ambientalmente muy castigado, con grandes déficit en equipamientos y

³ De norte a sur, los municipios con alguna porción de su término municipal asomado al Mar Mediterráneo son: Denia, Javea, Benitachell, Teulada-Moraira, Benissa, Calpe, Altea, L'Alfaç del Pi, Benidorm, Finestrat, Villajoyosa, El Campello, Alicante, Elche, Santa Pola, Guardamar del Segura, Torrevieja, Orihuela y Pilar de la Horadada. Debe advertirse que este listado reúne realidades muy diferentes: por ejemplo Elche es una ciudad mucho más industrial que turística. Otras localidades como Rojales, al sur de la provincia, no cuenta con una salida propia al mar y, sin embargo, su economía se sostiene, en gran medida, sobre la base de la llegada constante de nuevos residentes europeos. De hecho, cada vez más municipios del interior se ven afectados, de una u otra forma, por el impacto de la actividad turística.

servicios, desarticulado y donde las tramas de corrupción vinculadas al negocio inmobiliario habían arraigado con fuerza (Díaz Orueta, 2004)

La recuperación de la democracia municipal y la puesta en marcha de la autonomía valenciana no transformaron sustancialmente esta situación. La crisis económica y el hecho de que aisladamente se tomaron algunas medidas que trataban de amortiguar los efectos más negativos del modelo desarrollista, frenaron por un tiempo sus manifestaciones más extremas. Sin embargo, la ausencia de una crítica profunda que pudiera haber planteado la reorientación del modelo, propició que, en pocos años, en el contexto de una nueva etapa de crecimiento y ahora con la legitimación ideológica neoliberal de muchas de las viejas prácticas, la máquina inmobiliaria se pusiera en marcha a gran escala. Esta situación es especialmente perceptible desde la segunda mitad de la década de los noventa⁴.

De la magnitud del fenómeno dan cuenta las cifras del Estudio Cartográfico Europeo recogidas por Greenpeace (2005: 49): “entre los años 1990 y 2000 la superficie urbanizada de la Comunidad Valenciana creció un 49,98%, casi el doble de la media nacional (25,4%). Por provincias, el mayor aumento se da en Alicante con un 62,23%, seguido de Castellón, con un 58,72% y Valencia, con un 34,75%. Este crecimiento se ha hecho a costa de terrenos agrícolas y forestales, muchos de ellos situados en el litoral”.

⁴ En su número del 17 de septiembre de 2005, el semanario *The Economist* publicaba un artículo referido a España titulado “La Costa del Cemento”. En él se recordaba como España es el primer consumidor europeo de cemento. Sólo en 2004 más de 180.000 segundas residencias fueron construidas en su litoral.

De hecho, de acuerdo a la información del Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.es>), entre 1996 y 2003 la población de los municipios costeros alicantinos aumentó un 52,1%, más de un 10% por encima del crecimiento del resto de la provincia. Torrevieja, con un incremento del 116,5%, fue la ciudad donde la expansión se produjo de forma más rápida, pasando de 35.998 a 77.943 habitantes. Pero incluso la capital, Alicante, vive una aceleración del crecimiento poblacional muy significativa: entre 2001 y 2005 la población de la ciudad pasó de 284.580 a 325.797 personas. Ese aumento se ha debido, en gran medida, a la llegada de inmigrantes que suponían ya en 2005 el 11% de la población total de la ciudad.

El boom del parque de viviendas responde sólo muy parcialmente a un aumento de la demanda interna por formación de nuevos hogares. Los datos del último Censo de Vivienda de 2001 resultan muy elocuentes al respecto. En esa fecha, el 16% de las viviendas de la provincia permanecían vacías, ascendiendo al 27,3% el porcentaje de las que eran clasificadas como de segunda residencia. En las grandes localidades turísticas del litoral, las cifras son todavía más contundentes: por ejemplo, Torrevieja contaba con un 15,8% de viviendas vacías y un 61,6% de segundas residencias; en Benidorm los porcentajes ascendían al 15,5% y 32,2% respectivamente. Desde luego, el número de viviendas construidas se ha visto incrementado a una velocidad mucho mayor que la población: en 2001 Torrevieja contaba con un número de viviendas que casi doblaba su población censada (96.872 frente a 50.953 respectivamente); las cifras de Benidorm resultan también espectaculares: 51.427 viviendas y 51.783 habitantes (Díaz Orueta, 2004: 122-123).

La globalización de los mercados inmobiliarios. Alicante, el *Miami mediterráneo*

La coyuntura actual del mercado inmobiliario en Alicante sólo puede ser entendida en toda su complejidad tomando en consideración el efecto producido por la inversión extranjera en vivienda. La demanda extranjera, tanto de compradores que se trasladan a residir permanentemente, por temporadas o como simple inversión muy rentable, alimenta el mercado local. Como en otras áreas, también en el mercado inmobiliario se ha producido una creciente internacionalización y, en años recientes, muchos de los que comenzaron siendo turistas por unos días o semanas en Alicante han terminado convirtiéndose en propietarios de una vivienda.

Turismo residencial es el término utilizado cada vez con más frecuencia para dar cuenta de este *nuevo* nicho del mercado inmobiliario⁵. Grupos como el de los Promotores Inmobiliarios Turísticos favorecen las condiciones que atraen a los inversores extranjeros interesados en adquirir viviendas. El carácter multitudinario y las cifras de negocio que se manejan en las diversas ferias y encuentros celebrados con este objetivo tanto en España como en otros países europeos, son una buena muestra del éxito del negocio. De acuerdo a las previsiones realizadas por este grupo en 2003, entre 800.000 y 1.700.000 familias europeas estarían interesadas en comprar una vivienda en España (*Live in Spain*, nº14, Septiembre 2003).

⁵ Algunos investigadores han señalado las debilidades de este término desde el punto de vista metodológico, dado lo complejo que resulta diferenciar el llamado turismo residencial de las segundas residencias en general (Del Pino, 2003: 13)

Estas cantidades podrían parecer desorbitadas, sin embargo resultan coincidentes con las obtenidas por otras vías. Por ejemplo otro informe, en este caso de la consultora Analistas Financieros Internacionales, concluye que en España se venderán anualmente en los próximos años entre 175.000 y 180.000 segundas residencias. De ellas, un 50% irán destinadas a extranjeros, mayoritariamente británicos (un 52% del total) y alemanes (22%) (*Información*, 18 de abril de 2004). Dicha información es coherente con la que puede obtenerse en la *Office for National Statistics* británica que para el bienio 2003/2004 calcula en 257.000 las viviendas compradas por británicos en el exterior. El primer país de destino de esas inversiones fue España, con 69.000. Francia ocupó el segundo lugar con 51.000⁶.

Y en el panorama español, la Costa Blanca se ha consolidado como uno de los lugares donde la rentabilidad de la inversión en vivienda resulta más alta y, por lo tanto, más atractiva⁷:

“The Costa Blanca has seen a significant increase in capital appreciation over recent years. For example a two-bedroom apartment in the Southern Costa Blanca was purchased for 146,000€ in November 2003 and recently sold for 250,000€. That’s an increase of over 70 per cent in 16 months!” (*A Place in the Sun. Everything Spain*, nº4, Septiembre 2005)

La creciente saturación del litoral ha animado a los promotores a llevar la construcción de viviendas destinadas a extranjeros a la segunda línea de costa

⁶ Como los propios servicios estadísticos británicos advierten, estas cantidades infravaloran la magnitud del fenómeno puesto que algunas tipologías como la propiedad compartida no son recogidas correctamente.

⁷ El término *Miami mediterráneo* es utilizado cada vez con más frecuencia por parte de las empresas del sector y numerosos políticos para referirse a esta zona de la costa.

(municipios no costeros pero próximos al litoral) y también a localidades claramente de interior, incluso a pequeños pueblos de la montaña alicantina. De este modo, y favorecidos por la LRAU, se han producido masivas recalificaciones de suelo y construcción de nuevas urbanizaciones en municipios de características muy diversas: Castalla, Biar, Monóvar, Monforte del Cid, Algorfa, San Miguel de Salinas, Orxeta, Hondón de las Nieves, Benigembla, Benasau, la Vall de Gallinera, etc. No pocos de estos nuevos proyectos superan en el número de viviendas a construir a las existentes en el conjunto de los núcleos urbanos consolidados.

Con frecuencia los nuevos desarrollos urbanísticos incluyen la construcción de campos de golf, una infraestructura muy controvertida en un contexto de creciente escasez de agua. El objetivo es atraer un segmento particular de la demanda que considera un aliciente la posibilidad de practicar este deporte junto a su vivienda o incluso sencillamente ver revalorizada su inversión por el atractivo de contar con el campo de golf. Esta modalidad de intervención se ha visto respaldada por el gobierno valenciano que en el verano de 2005 anunciaba el impulso de una nueva ley que favorecería la implantación de nuevos campos de golf, hasta el punto de permitir su construcción en el perímetro de los espacios naturales protegidos (*Información*, 23 de julio de 2005). Simultáneamente Acció Ecologista-Agró señalaba que sólo en los doce meses anteriores a la iniciativa de la Generalitat se habían presentado en el territorio valenciano 97 proyectos de campos de golf, de ellos 38 en la provincia de Alicante.

Como resultado de este crecimiento, se ha producido un notable aumento de la población extranjera comunitaria y de otros países europeos que habita permanentemente en la provincia. En 2004 (<http://www.ine.es>), la colonia más numerosa era la británica con 58.149 personas empadronadas, cifra espectacular pero seguramente todavía muy por debajo de los residentes reales⁸.

Esta enorme transformación territorial y social resultaría incomprensible sin la expansión del Aeropuerto del Altet (ubicado en el término municipal de Elche). Se estima que algo más del 40% de los viajeros que pasan anualmente por el Aeropuerto es propietario de una segunda vivienda en la Costa Blanca. De acuerdo a las estadísticas de AENA (<http://www.aena.es>), el número de usuarios del Aeropuerto no ha dejado de crecer en los últimos años alcanzando los ocho millones en 2004. Este incremento se explica, en gran medida, por el boom de las líneas de bajo coste, sin cuya expansión sería imposible comprender el desarrollo del turismo residencial. Recientemente se iniciaba una nueva ampliación del Aeropuerto con la que se espera llegar a atender a 22 millones de viajeros anuales en un futuro no lejano.

La segregación urbana

Desde la perspectiva adoptada en esta ponencia se entiende la segregación como un fenómeno directamente vinculado al tratamiento dado al

⁸ La población total de la provincia de Alicante ascendía en 2004 a 1.657.040 habitantes, casi 200.000 más que en 2001. De ella el 15,71% (260.316) eran ciudadanos extranjeros. El municipio alicantino con un porcentaje mayor de población foránea era en esa fecha San Fulgencio, con un 62,9%. A continuación se situaban: Rojales (59%), Llíber (58%), Teulada-Moraira (57%) y Calpe (56%)

suelo urbano y, ligado a ello, al desarrollo de los procesos especulativos. En el análisis de la segregación urbana, y en contraste con otras interpretaciones clásicas del problema, debe otorgarse un carácter central al estudio de los grupos económicos, de las relaciones de poder político y de la estructura de clases (Feagin, 1998). La gran capacidad explicativa de los procesos de diferenciación socio-espacial de la propuesta analítica de Roch (2003) mencionada páginas atrás proviene, precisamente, de la consideración de estos factores. Nótese, además, que la segregación espacial es algo más que un hecho meramente físico con consecuencias sociales limitadas. Por el contrario, es un elemento importante para comprender en toda su complejidad la desigualdad en la estructura social. En otras palabras, un espacio segregado da cuenta de una sociedad más desigual:

“The divisions of space are not only the product of division in society; they help to create those divisions” (Marcuse y van Kempen, 2000: 250)

En el litoral de Alicante el proceso urbanizador descrito anteriormente ha generado varias dinámicas socio-espaciales de naturaleza diferente, pero de carácter claramente segregativo. A continuación se realiza una primera aproximación a las mismas a partir de una serie de consideraciones de tipo demográfico y socio-económico⁹.

a) *El espacio de los europeos solventes*

Tras varias décadas de desarrollo de la máquina inmobiliaria, la población comunitaria y de otros países europeos (especialmente británica y

⁹ Para una ampliación del estudio de la segregación urbana: Musterd y Ostendorf, 1998.

alemana, aunque el número de nacionalidades es mucho más amplio) se ha asentado con fuerza, especialmente en distintos pueblos y ciudades del litoral norte y sur de la provincia.

Mayoritariamente se localizan en urbanizaciones separadas de los cascos urbanos consolidados, muchas de ellas con una morfología notablemente cerrada hacia el exterior¹⁰. Estos nuevos residentes, que en no pocas ocasiones se agrupan por nacionalidades, recrean en gran medida un mundo paralelo construido sobre la existencia de una amplia oferta de servicios dirigidos a ellos especialmente: comercios, pubs, profesionales, asistencia de diverso tipo, prensa, etc. (Díaz Orueta, 2004). Habitualmente se produce una coexistencia no conflictiva pero espacialmente muy diferenciada con los ciudadanos autóctonos, manteniéndose incluso el uso habitual de las lenguas de origen de cada una de las comunidades. Por ejemplo, A. Huber, investigador del Instituto Geográfico de la Universidad de Zurich, ha estudiado el caso de Ciudad Quesada en el término municipal de Rojas, al sur de la provincia. En dicho barrio habitan 800 ciudadanos suizos, en su mayoría de edad avanzada, atraídos por el clima y la posibilidad de mejorar su salud. Allí cuentan con todos los servicios, en un ambiente totalmente ajeno al de la vida cotidiana del pueblo:

“Se ha desarrollado una infraestructura especial a lo largo de estas dos últimas décadas. Puedes encontrar periódicos en alemán y doctores alemanes y cosas para gente mayor. El clima es muy importante para algunas personas. Y los precios también. Muchas cosas son aún más

¹⁰ Existe también una franja significativa de residentes extranjeros que habita en viviendas unifamiliares con terreno propio. Esta modalidad de asentamiento se da básicamente entre aquellos que fueron pioneros hace ya varias décadas comprando terrenos y casas a un precio muy asequible o, en los últimos años, entre grupos sociales de un poder adquisitivo elevado que optan a este segmento de la oferta, hoy en día de precios mucho mayores.

baratas en España que en Suiza” (declaraciones de A. Huber al periódico *Nuevo Digital*, “Costa Blanca española: la Suiza pobre para los suizos pobres”, <http://www.nuevodigital.com/2005/12/21>)

Por otro lado, resulta muy importante distinguir estos colectivos no sólo por su procedencia geográfica sino también por su posición socio-económica. Por ejemplo, en el caso de los británicos se produjo una primera oleada de residentes de un mayor nivel socio-económico que fue seguida posteriormente por población de un poder adquisitivo más limitado. El diferencial de precios entre el Reino Unido y España ha permitido a sectores de la clase trabajadora británica adquirir una vivienda en la Costa Blanca¹¹.

Esta dinámica segregativa debe ser entendida en el contexto del crecimiento urbano caótico descrito anteriormente. El ejemplo de Torrevieja quizá sea uno de los más espectaculares, con un término municipal ya saturado por todo tipo de urbanizaciones y prácticamente bloqueado desde el punto de vista territorial (graves problemas de transporte, equipamientos, infraestructuras, medio ambiente, seguridad, etc.). Con diferentes matices, situaciones parecidas se dan también en otros municipios costeros como Guardamar, Santa Pola, Benidorm, Altea, Calpe, Teulada-Moraira, Denia, etc.

b) Las clases medias a la conquista de una nueva periferia urbana

La otra gran dinámica segregativa aparece en la ciudad de Alicante y su Área Metropolitana, el primer núcleo urbano de la provincia y el segundo del País Valenciano. A pesar de que el turismo tiene también un peso económico

¹¹ En ocasiones incluso vendiendo su propiedad en el Reino Unido y trasladándose a residir permanentemente a Alicante. Este fenómeno se produce sobre todo entre la población jubilada.

relevante, el hecho de ser capital administrativa provincial y sede de algunas instituciones como la Universidad de Alicante, así como su carácter de importante centro comercial, dotan a su estructura económica de características específicas que la diferencian de los otros núcleos del litoral. Por ello, si bien su desarrollo urbano reciente se ha visto desde luego afectado por los procesos descritos con anterioridad, sin embargo su expresión socio-espacial presenta particularidades muy destacables.

Tal y como pone en evidencia la información demográfica más reciente, diversos barrios alicantinos como la Playa de San Juan, La Albufereta o el Cabo de las Huertas han visto aumentar rápidamente su población en pocos años, dando cuenta de la intensidad del proceso constructivo en estas áreas. Este crecimiento se explica, fundamentalmente, por los movimientos migratorios intra-urbanos: distintos sectores de clase media, en el contexto de la nueva ciudad inmobiliaria, han trasladado su residencia a estas zonas, abandonando otras localizaciones anteriores y generando barrios muy homogéneos en cuanto a su composición social¹² (Díaz Orueta y Lourés, 2004).

El Ayuntamiento de Alicante y los promotores consideran a estos nuevos barrios como la prueba más tangible del éxito de sus políticas urbanas pero, en realidad, el abandono y la falta de mantenimiento, la pésima calidad de los

¹² Recientemente el pleno municipal de Alicante aprobaba una nueva recalificación de suelo al objeto de construir 15.000 viviendas: el Plan Rabasa. El mayor promotor de Alicante y a la vez principal accionista del Hércules C.F., Enrique Ortiz, será el encargado de llevar adelante esta operación. El desarrollo de este enésimo suburbio, en esta ocasión junto a la autopista A-7, supone un paso más en la profundización de la ciudad inmobiliaria en Alicante.

materiales empleados en su urbanización, la ausencia de espacios colectivos (la urbanización cerrada se ha convertido en la modalidad constructiva única), la escasez de equipamientos públicos (el suelo público es sistemáticamente vendido al sector privado), las escasas conexiones por transporte colectivo, etc., desmienten la veracidad de estas afirmaciones. Así es percibido el proceso por un dirigente del movimiento vecinal de Alicante:

“El Ayuntamiento no presta atención especial a nada. Esas son zonas que atraen por el hecho de estar nuevas (...) pero, en realidad, el Ayuntamiento va a la suya. Está gobernado por los promotores y los constructores y lo que les interesa es hacer casas para ganar dinero” (E4, enero 2006)

Parte de la población que habita los nuevos barrios proviene de las antiguas periferias de la ciudad, construidas al calor del boom desarrollista de los años sesenta y primeros setenta y pobladas inicialmente en su gran mayoría por inmigrantes procedentes de otras zonas de España. Estos espacios han sido sometidos a un abandono sistemático por parte de las autoridades municipales, sufriendo un deterioro físico evidente. Se trata de barrios localizados sobre todo en el norte de la ciudad (Juan XXIII, Virgen del Carmen, Colonia Requena, Virgen del Remedio) y también en el centro urbano (San Antón, Casco Antiguo).

c) *El territorio de los inmigrantes no comunitarios*

Precisamente muchas de estas últimas zonas son las ocupadas mayoritariamente por la población inmigrante no comunitaria, conformando paulatinamente lo que podría llegar a convertirse en no demasiado tiempo en

enclaves de exclusión (Marcuse, 1995). Los lugares de procedencia de los inmigrantes se han diversificado creciendo rápidamente, por ejemplo, el asentamiento de latinoamericanos (Ecuador y Colombia sobre todo). De las primeras llegadas de inmigrantes, muy limitadas numéricamente y protagonizadas mayoritariamente por ciudadanos del Magreb, se ha pasado en la actualidad no sólo a una gran intensificación de los flujos, sino también a una ampliación de los lugares de procedencia.

De acuerdo al Padrón Municipal de Habitantes (fecha 1 de enero de 2004), las mayores proporciones de población inmigrante se concentran en Colonia Requena (29%), el Casco Antiguo (21%), Nou Alacant (19%) y Virgen del Remedio (16,3%). Las distintas nacionalidades no se distribuyen de forma homogénea por barrios, observándose concentraciones mayores de algunos grupos en determinados espacios urbanos (Grau, 2005). La inexistencia de una política de vivienda que afronte la nueva situación ha creado un caldo de cultivo muy favorable para que se produzcan todo tipo de abusos por parte de los propietarios y las agencias inmobiliarias. Ha aparecido así un auténtico “submercado inmobiliario” destinado a los inmigrantes, tolerándose unas condiciones de acceso a la vivienda todavía más duras que las padecidas por el resto de los ciudadanos.

Pero el hábitat de los inmigrantes no comunitarios se extiende más allá de la ciudad de Alicante y su Área Metropolitana. La estructura de la economía alicantina (turística en el litoral, pero también industrial en distintos municipios del interior y agrícola intensiva en comarcas como la Vega Baja) ha atraído

población inmigrante a otras localizaciones. Así, en municipios no costeros como Crevillente se concentra una importante comunidad magrebí que ha sido noticia por la repetición de diversas situaciones conflictivas, incluida alguna manifestación auspiciada por grupos políticos de extrema derecha. También en algunas localidades del norte de la provincia eminentemente turísticas como Benissa, los inmigrantes padecen unas condiciones habitacionales extremas. En este municipio, como en otros, son utilizados como mano de obra en el sector de la construcción pero, a la vez, encuentran grandes resistencias de los propietarios locales para alquilar una vivienda. De hecho, recientemente se conocía que un número importante de magrebíes está residiendo en casas abandonadas y en ruinas (*Información*, 3 de diciembre de 2005).

Por tanto, las pautas de diferenciación socio-espacial del hábitat de los inmigrantes no comunitarios deben ser entendidas a partir de la interrelación de una serie de condicionantes sociales y económicos que interactúan con unas condiciones locales concretas. Strohmayer *et al.* (2005: 286), al analizar socio-espacialmente el fenómeno de la inmigración en la Región de Murcia, lo expresan así: “la diferenciación territorial (...) está estrechamente relacionada con la fuerza de trabajo, las posibilidades de alojamiento y vivienda y con las relaciones sociales que se pueden establecer en las localidades de recepción”¹³.

¹³ Estos autores destacan también la importancia de la diferenciación detectada en el orden simbólico, en los discursos de autóctonos e inmigrantes.

En conjunto, las dinámicas de segregación urbana en el caso de los inmigrantes no comunitarios en Alicante se aproximan a lo observado en otras ciudades europeas (van Kempen, 2004: 198):

- Los inmigrantes se concentran especialmente en determinados barrios, contando con una presencia mucho menor en otros espacios urbanos.
- Sus condiciones habitacionales son, en general, peores que las de los ciudadanos autóctonos.
- Residen en su mayoría en las viviendas que presentan peores condiciones de habitabilidad.

Conclusiones

El litoral alicantino es ya prácticamente un continuo urbano que, administrativamente, mantiene la división en varias unidades diferenciadas (municipios). Este continuo urbano se incluye, simultáneamente, en una realidad urbanizada mayor que abarca buena parte del Mediterráneo español. La ausencia de cualquier directriz de ordenación territorial que regule y limite el crecimiento ha tenido como consecuencia la consolidación de un modelo económico-territorial sostenido mayoritariamente sobre la actividad constructiva y turística. Por supuesto, este modelo general presenta modulaciones en cada municipio que no pueden ser desconocidas. Por ejemplo, Alicante y su Área Metropolitana, por sus características específicas, representa una realidad urbana muy particular. Es más, si se profundizase en el análisis pormenorizado

del resto de los municipios costeros se encontrarían también allí matices muy importantes: Benidorm es, en muchos sentidos, diferente a Torrevieja; o Denia a Guardamar. Sin embargo, contemplada globalmente, la Costa Blanca presenta una lógica de producción del espacio urbano claramente identificable, susceptible de ser analizada singularmente.

En un contexto de liberalización de la circulación de capitales, la Administración ha creado las condiciones óptimas para favorecer el crecimiento del sector inmobiliario hasta alcanzar niveles ambiental y socialmente insostenibles. Sin la participación de la administración pública, sin los desarrollos legislativos que favorecen el proceso (singularmente la LRAU y ahora la LUV), sin el entendimiento entre el poder político y los empresarios del sector, el proceso descrito no se habría producido. La construcción de la ciudad, la ordenación del territorio, ha quedado básicamente en manos de los promotores, alejada del más mínimo proceso participativo. Por tanto, es posible calificar la situación estudiada como un ejemplo de urbanismo neoliberal.

Dado el gran consenso político existente alrededor de este modelo y la tupida red de intereses que dificulta su freno, podría pensarse que gozará de larga vida. Sin embargo, las contradicciones de toda índole que acumula son ya de tal calado que han comenzado a encenderse algunas alarmas que cuestionan su viabilidad futura.

Por ejemplo EXCELTUR, organización que agrupa a grandes empresas hoteleras del sector turístico, ha llamado la atención sobre la inviabilidad del

modelo. En el verano de 2005 este grupo hacía públicos los resultados del estudio *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo*, encargado a la consultora Deloitte. Con motivo de su presentación, José Luis Zoreda de la Rosa, vicepresidente de EXCELTUR, declaraba lo siguiente (*El País*, 18 de septiembre de 2005):

“(...) el crecimiento de la urbanización a lo largo del litoral español en los últimos 10 años, y más acusadamente en los últimos cinco (...), está llevando a límites desproporcionados la capacidad de alojamiento disponible respecto a la demanda y está alterando además la percepción de estos espacios turísticos. (...) Una situación que desmotiva a quien busca el descanso y el ocio y que además genera notables impactos medioambientales y múltiples implicaciones sobre consumo de agua, así como otras servidumbres tales como servicios asistenciales, recogida de basuras, limpieza, etc.”

Al parecer, la crítica ya no proviene sólo del ámbito ecologista¹⁴, sino que ha alcanzado a ciertos sectores empresariales preocupados, seguramente, no tanto por la sostenibilidad del modelo como por su cuenta de resultados. La pérdida de calidad de los equipamientos, el deterioro ecológico, la congestión creciente, el aumento de los precios, la inseguridad, etc, conforman una oferta turística cada día menos atractiva. Por si todo esto fuera poco, el boom inmobiliario ha llevado a que muchos de los antiguos turistas que con anterioridad se alojaban en establecimientos hoteleros, cuenten ahora con sus propias viviendas. Como consecuencia, los niveles de ocupación hotelera se han resentido.

Además, los problemas generados por la aplicación de la LRAU han tenido un enorme impacto en distintos países europeos y, particularmente, en el primer mercado en Alicante: el británico. El cónsul británico afirmaba el

¹⁴ Por ejemplo: Prats, 2003; Greenpeace, 2005.

pasado año que en el Reino Unido cada vez se estaba extendiendo más la idea de que “no vale la pena invertir en viviendas en la Comunidad Valenciana, tanto por los riesgos de expropiación como por la inseguridad” (*El País*, 17 de abril de 2005).

De hecho, el impacto producido por la protesta llevada adelante por la asociación Abusos Urbanísticos No (AUN) ha significado un punto de inflexión en el tratamiento de este problema. Esta asociación surgió precisamente de la experiencia de varios pequeños propietarios que se vieron afectados por la aplicación de la LRAU. A partir de ahí comenzaron a articular un grupo importante de personas, constituyendo una asociación que hoy cuenta con presencia en todo el País Valenciano. En 2004 la asociación transmitió a la Comisión de Peticiones del Parlamento Europeo la situación de abuso que se estaba produciendo como consecuencia de la aplicación de la LRAU. Dicha petición fue respaldada por más de 15.000 firmas de propietarios afectados. La iniciativa ha ido acompañada de múltiples manifestaciones realizadas a lo largo de estos últimos años en Valencia, Alicante, Benissa, Jijona, Denia, etc, en confluencia con diversos grupos ecologistas y plataformas locales creadas en oposición a diversos planes amparados por la LRAU.

La resolución del Parlamento Europeo de diciembre de 2005 solicitando una moratoria en la recalificación de terrenos rústicos y la modificación de numerosos aspectos de la ley, ha reforzado la posición de los sectores críticos con este modelo de crecimiento. Es cierto que la nueva Ley Urbanística Valenciana (LUV) de diciembre de 2005, que desde el punto de vista del

gobierno autonómico incorporaría las recomendaciones del Parlamento, en realidad no introduce grandes cambios. Pero, así y todo, se ha dado un primer paso importante en el avance hacia el desmantelamiento del consenso social y político sobre el que se levanta este modelo territorial. La AUN ya ha anunciado el siguiente paso, la demanda ante el Tribunal Europeo de Justicia de Luxemburgo, que podría suponer el pago de indemnizaciones a los afectados por parte del Estado español.

Como señala Harvey (2005: 39-63), el cambio histórico provocado por el neoliberalismo no habría tenido lugar sin la construcción de un amplio consenso que implicó a amplios sectores de población. La cuestión es que aunque los efectos negativos del modelo urbano neoliberal son evidentes (incluida la creciente segregación territorial), sin embargo el consenso social y político ha sido hasta la fecha muy elevado en el País Valenciano. Existe una convicción generalizada de que no hay alternativa al modelo económico actual y que, por ello, cualquier medida que supusiera un freno al crecimiento, provocaría un impacto brutal sobre el empleo y el bienestar. La contribución a la ruptura de ese consenso es, seguramente, uno de los grandes desafíos a abordar para unas ciencias sociales que se etiqueten a sí mismas como críticas.

Bibliografía

Brenner, N. y Theodore, N. (eds) (2004) *Spaces of Neoliberalism. Restructuring in North America and Western Europe*, Blackwell, Oxford.

Del Pino, J. (2003), "Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral", *V Coloquio Internacional de Geocrítica*, Barcelona.

Díaz Orueta, F. (2004) "Turismo, urbanización y cambio social", *Revista Argentina de Sociología*, nº2, pp.115-127.

Díaz Orueta, F. y Lourés, M.L. (2004) "Transformaciones en el modelo residencial de Alicante", en: Díaz Orueta, F y Lourés, M.L. (eds) *Desigualdad social y vivienda*, ECU, Alicante, pp.77-108.

Feagin, J. R. (1998) *The New Urban Paradigm. Critical Perspectives on the City*, Rowman and Littlefield Publishers, Oxford.

Grau, A, (2005) *Segregació urbana I tipologia de l'habitatge de la població inmigrada no comunitària a la ciutat d'Alacant*, (mimeo)

Greenpeace (2005) *Destrucción a toda costa. Informe sobre la situación del litoral español* (<http://www.greenpeace.es>)

Harvey, D. (2005) *A Brief History of Neoliberalism*, Oxford University Press, Oxford.

Kesteloot, Ch. (2004) "Urban Socio-Spatial Configurations and the Future of European Cities", en: Kazepov, Y. (ed), *Cities of Europe*, Blackwell, Oxford, pp.123-148.

Marcuse, P. (1995) "Not Chaos, but Walls. Postmodernism and the Partitioned City", en: Watson, S. y Gibson, K. (eds), *Postmodern Cities and Spaces*, Blackwell, Oxford, pp.243-253.

Marcuse, P. y van Kempen, R. (eds) (2000) *Globalizing Cities. A New Spatial Order?*, Blackwell, Oxford.

Musterd, S. y Ostendorf, W. (1998) *Urban Segregation and the Welfare State: Inequality and Exclusion in Western Cities*, Routledge, Londres.

Naredo, J.M., Carpintero, O. y Marcos, C. (2002) "Los aspectos patrimoniales en la coyuntura económica actual: nuevos datos e instrumentos de análisis", *Cuadernos de Información Económica*, nº171.

Prats, F. (2003) "Un nuevo modelo turístico en el litoral español", *El Ecologista*, nº37, pp.25-27.

Roch, F (2000) "La institucionalización del mercado de suelo", *Le Monde Diplomatique*, nº61, p.24.

Roch, F. (2003) "La ciudad inmobiliaria y el precio de la vivienda", *Papeles de la FIM*, nº20, 2ª época, pp.115-129.

Smith, N. (2004) "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a Global Urban Strategy", en: Brenner, N. y Theodore, N. (eds) *Spaces of Neoliberalism. Restructuring in North America and Western Europe*, Blackwell, Oxford, pp. 80-103.

Strohmayr, H., Carrasquilla Corral, C., Castellanos Ortega, M.L., García Borrego, I y Pedreño Cánovas, A. (2005) "Inmigración y diferenciación socio-espacial: discursos, prácticas y sentido social del trazado de fronteras interétnico", en: Pedreño Cánovas, A. y Hernández Pedreño, M. (coords), *La condición inmigrante. Exploraciones e investigaciones desde la Región de Murcia*, Universidad de Murcia, Murcia, pp.273-288.

Urry, J. (2002) *The Tourist Gaze*, Sage, Londres.

van Kempen, R. (2004) "Segregation and Housing Conditions of Inmigrants in Western European Cities", en: Kazepov, Y. (ed), *Cities of Europe*, Blackwell, Oxford, pp.190-209.