

PESOS Y CONTRAPESOS



GENTRIFICACIÓN (2/2)

POR ARTURO DAMMARNAL

Gentrificación: “Proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo”, siendo tal desplazamiento lo que se le critica, considerándolo injusto. No lo es.

Vivir cuesta, vivir mejor cuesta más, y quien quiera vivir mejor debe estar dispuesto a pagar un precio mayor. ¿Qué pasa con quienes, viviendo en una zona urbana que ha mejorado, no pueden pagar una renta mayor por la vivienda que alquilan? ¿Tienen el derecho de que el casero, en la renegociación del contrato de arrendamiento, les respete la renta originalmente acordada? No, por más que tengan el interés de que así sea.

¿Por qué aumentan las rentas? Por una de tres causas: un aumento en la demanda por viviendas en renta; una reducción en la oferta de viviendas para renta; un aumento en la demanda por viviendas en renta más una reducción en la oferta de viviendas para renta.

¿Cuál puede ser una causa del aumento en la demanda por viviendas en renta? La mejora de la zona urbana, lo cual la hace más atractiva. ¿Cuál puede ser una causa de la reducción en la oferta de viviendas para renta? Que los dueños, atraídos por las mejoras en la zona urbana, decidan habitar ellos mismos los inmuebles. ¿Cuál puede ser una causa del aumento en la demanda por viviendas en renta y de la reducción en la oferta de viviendas para renta? La combinación de las dos anteriores.

A corto plazo (definido como un plazo de tiempo durante el cual no es posible aumentar la oferta), ¿cómo se resuelve el problema de la escasez? Con el aumento de precios, lo cual reduce la cantidad demandada. A largo plazo (definido como un plazo de tiempo durante el cual sí es posible aumentar la oferta), ¿cómo se resuelve el problema? Con el incremento en la oferta, incentivada por el aumento en los precios.

Todo lo escrito en el párrafo anterior aplica para la oferta de vivienda para alquiler, y para que tenga lugar en las zonas

urbanas que han mejorado se requiere, uno, que no se impongan controles de rentas y, dos, que se facilite, lo más posible, la construcción de vivienda. En ambos casos se trata de respetar el derecho a la libertad individual y a la propiedad privada de quienes invierten para ofrecer vivienda para renta. En ambos casos de se trata de hacer valer el Estado de Derecho.

Con relación al tema de la gentrificación, que no es nada más el tema de la mejora de zonas urbanas, sino del desplazamiento de población de bajo poder adquisitivo por población de alto poder adquisitivo, hay que tener en cuenta lo siguiente: El derecho a la vivienda NO es el derecho a que alguien la proporcione gratuitamente, sino el derecho a la libertad individual para trabajar y conseguir vivienda, y el derecho de propiedad privada sobre la vivienda así conseguida.

Quienes se oponen a la gentrificación no se oponen a la mejora de zonas urbanas, ¡sería el colmo!, sino al encarecimiento general de las zonas mejoradas, y al desplazamiento de población de bajo poder adquisitivo por población de mayor poder adquisitivo, lo cual consideran injusto. No lo es, y tratarla como si lo fuera genera injusticias, como lo sería la imposición gubernamental del control de rentas o limitar los procesos de mejora.

Todo un tema, que ni remotamente he agotado en estas dos entregas.

arturodammm57@gmail.com / @ArturoDammArnal

