



O VALOR E OS USOS DO SOLO URBANO. AS EXPLICACIÓNS ACERCA DA SÚA INTERRELACIÓN

Francisco Rodríguez Lestegás

É sabido que o valor e os usos do solo urbano son cuestións estreitamente relacionadas (Bastié, 1965) que foron abordadas desde a óptica de diversas ciencias sociais. Agora ben, así como a influencia dos prezos do solo na configuración da paisaxe rural foi obxecto de estudos xeográficos xa desde unha época relativamente temperá, a introducción desta mesma problemática nos traballos de Xeografía urbana produciuse moito despois, á parte de resultar escasamente fecunda.

Sen embargo, neste caso a perspectiva xeográfica permítenos incidir nunha temática de diferenciación do espacio, considerado este como un produto social, como elemento de produción e consumo, e como obxecto de apropiación polos diferentes usos e clases sociais, para relacionar os procesos sociais que teñen á cidade como escenario coa forma espacial que aquela asume (Harvey, 1973). E desde esta óptica, o propósito deste traballo consiste simplemente en tratar de ofrecer unha revisión das teorías e os modelos explicativos elaborados para dar resposta a tales cuestións.

1. AS EXPLICACIÓNS BASEADAS NA ACCESIBILIDADE

A consideración da accesibilidade ao traballo como criterio básico de diferenciación espacial intraurbana dos prezos do solo, representa, sen dúbida, a liña teórica que recibiu a maior cantidade de aportacións, xa desde finais do pasado século (Roca, 1986). En efecto, situado no principio da competencia perfecta (que supón un mercado inmobiliario estático e en equilibrio por un ríxido axuste entre oferta e demanda), Marshall (cit. en Murcia, 1979) consideraba que o valor do solo urbano equivale ao seu valor agrícola máis o derivado das vantaxes da súa localización de acordo coa súa funcionalidade potencial.

Unha rápida matización a esta interpretación é a que apunta Hurd (cit. en Murcia, 1979), quen, aplicando a tese ricardiana da renda diferencial, fixo entrar en xogo unha

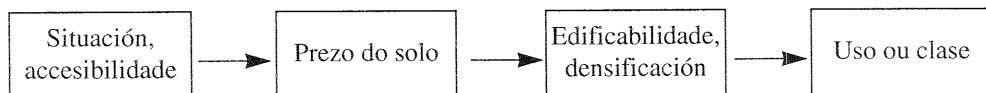
“renda de situación ou de accesibilidade” dos terreos urbanizados, posto que a propia expansión da cidade, ao poñer en valor o solo periférico ultimamente urbanizado, contribúe a acelerar indirectamente o incremento dos prezos no centro, co cal e en definitiva o valor dos terreos dependerá da súa accesibilidade ao traballo, identificada normalmente coa proximidade ao centro da cidade (modelo “*standard*” ou “*trade-off*” na súa formulación orixinal).

A busca de terreos baratos en localizacións cada vez máis periféricas determina, pois, un desenvolvemento urbano continuo no tempo pero discontinuo no espazo, o que fomenta a anarquía urbanística e obriga a un costoso equipamento (ou forza a ausencia do mesmo), á vez que desencadea un proceso especulativo nas áreas intermedias (García Ballesteros, 1986), que se benefician da plusvalía derivada do incremento de centralidade duns terreos por simple expansión da cidade.

Ao mesmo tempo, Hurd deixaba formulada a íntima conexión existente entre transporte urbano (que cando el escribía, a principios de século, era fundamentalmente de carácter colectivo) e prezos do solo no mercado inmobiliario, toda vez que o trazado da rede viaria e as súas características condicionan tanto os intercambios intraurbanos como a revalorización daqueles terreos que, favorecidos pola disposición das infraestructuras de transporte, gañaron accesibilidade (Vera e Gomis, 1991). Partindo do suposto de que, polo xeral, a oferta de traballo está concentrada nun emprazamento central e aceptando que o uso do solo urbano está determinado por un proceso de licitación competitiva, é lóxico que este mecanismo actúe elevando os prezos do solo en función da súa proximidade ao centro de actividade (Harvey, 1973).

Iso significa que o valor do solo debería reducirse ao aumentar a distancia ao traballo (e diminuír, polo tanto, a accesibilidade), co conseguinte incremento dos custos de transporte, entendidos estes tanto no seu aspecto monetario (Wingo, 1961) como en concepto de “valor do tempo” (Mayer, 1965); o que, en definitiva, revalidaría a hipótese de Haig (cit. en Murcia, 1979), cando, nos anos vinte, afirmaba que en todos os puntos do espazo urbano a suma do prezo do solo e dos custos de transporte ao centro tende a ser equivalente.

Na década dos sesenta, os modelos microeconómicos neoclásicos de carácter marxinalista e determinista de Alonso, Beckmann, Mills e Muth, a partir da idea de que os consumidores buscan a maximización da utilidade en función dun orzamento limitado e dos diferentes gustos, tratan de conciliar a teoría das rendas de accesibilidade coa dos usos do solo, outorgando ao modelo “*trade-off*” a súa formulación actual (Roca, 1986). Segundo este renovado esquema, que non se libra da contundente crítica de Harvey (1973), é a óptima situación con relación ao centro do mercado a que, en virtude da renda de situación xerada, determina o alto prezo do solo nese punto da cidade, ao cal só poderán acceder aqueles usos dominantes que, necesitados desa ubicación privilexiada, estean dispostos e poidan pagar un alto prezo en función da relación oferta/demanda, desprazando aos usos menos competitivos cara emprazamentos menos favorables (García Bellido, 1982). Deste xeito, o prezo do solo sería, en última instancia, o mecanismo responsable dos usos ou funcións que corresponden a cada zona (García Bellido e González Tamarit, 1979), así como o instrumento regulador do mercado da vivenda.



(García Bellido, 1982)

2. AS EXPLICACIÓNS BASEADAS NAS EXTERNALIDADES URBANÍSTICAS

Anque seguramente podemos situar o primeiro precedente desta teoría no xa citado Marshall, será, sen embargo, a partir de Hoyt cando os aspectos relacionados coa distribución espacial das externalidades urbanísticas se converten no factor determinante das variacións dos prezos do solo (Roca, 1986).

Fronte ao esquema concéntrico de distribución intraurbana de unidades de ocupación do solo que, en termos epistemolóxicos de ecoloxía humana descritiva, elaborara Burgess en 1925, catorce anos máis tarde Hoyt imaxina o reparto de usos do solo residencial coma uns sectores radiais en forma de cuña que, partindo do centro da cidade, seguen ao longo das principais rutas de transporte, de maneira que as diferentes clases socioeconómicas residen en áreas distintas, definidas, non como aneles concéntricos, senón como sectores circulares espallados a partir do centro urbano. Como vemos, esta interpretación explica a utilización do solo (e tamén o seu prezo) en función do comportamento económico dos seus usuarios e dos aspectos de calidade do contorno.

Esta proposta suxire, xa que logo, que a accesibilidade ao traballo non é a única razón da variación dos prezos do solo, e nin sequera a máis importante, posto que en numerosas ocasións é a busca dun contorno de calidade (acougo e tranquilidade, tráfico desconxestionado, ambiente descontaminado, espazos verdes e libres, etc.) o que pode xustificar unha crecente demanda de solo periférico para uso residencial de elevado *standing* con destino ás clases dominantes.

A inferior renda de accesibilidade en relación coas áreas centrais sería substituída neste caso por unha superior “renda de externalidade”, o que xustifica a circunstancia de que os prezos do solo non sempre diminúan a medida que aumenta a distancia ao centro urbano.

3. AS EXPLICACIÓNS BASEADAS NA XERARQUIZACIÓN SOCIAL

Como alternativa aos enfoques anteriores, que xustificaban a diferenciación dos prezos do solo (e por conseguinte a diversidade da súa utilización) a partir da intervención de factores perfectamente obxectivables, a teoría da xerarquización social céntrase na dimensión subxectiva dos feitos xeográficos, representados neste caso polos aspectos psicossociais do espacio urbano (Roca, 1986).

Nos anos corenta, e dentro da corrente historicista da socioloxía urbana, Firey (cit. en Carter, 1972; Johnson, 1974; Chapin, 1977) interpretaba a diferenciación da ocupación do solo a partir dos valores, ideais e actitudes compartidos por grupos sociais homoxéneos, e das accións resultantes da busca daquelas localizacións que satisfagan tales intereses. É dicir, fronte á perspectiva “racionalista” e basicamente “economicista” enfatizada en anteriores formulacións, Firey concede especial importancia aos factores “non racionais” e á incidencia dos valores de raíz cultural e psicossocial (“sentimento” e “simbolismo”, nas súas propias palabras) arraigados nos habitantes da cidade.

E malia que esta corrente de investigación non conta aínda cun desenvolvemento tan importante coma os estudos sobre a accesibilidade ou a calidade urbanística do contorno, o certo é que o papel determinante do prestixio ou do prexuízo sociais, da composición socioprofesional ou do fenómeno racial no mercado inmobiliario e, por conseguinte, nos procesos de segregación socioespacial urbana, xa foi suficientemente destacado, quedando

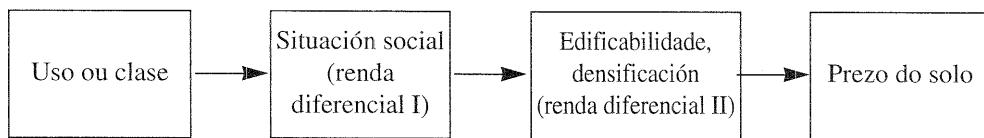
de manifesto que as “rendas de xerarquización social” (rango que pode mesmo dexenerar cara actitudes de discriminación) constitúen tamén un factor decisivo na formación dos prezos do solo urbano.

Así o comprobou Roca (1986) cando, ao interpretar as variacións dos prezos do solo na cidade e área metropolitana de Barcelona, puido constatar a escasa incidencia da accesibilidade diante do maior protagonismo explicativo das rendas de externalidade urbanística. Pero o realmente significativo resultou ser o papel desempeñado pola xerarquización social, que, xunto á cualificación da oferta tipolóxica, aparecían coma os principais determinantes da distribución e variación dos prezos do solo en Barcelona (Roca, 1986).

Así mesmo, é notorio que os actuais medios de comunicación posibilitan a transmisión a distancia das mensaxes e da información, de tal xeito que xa non son indispensables os contactos cara a cara e resulta posible establecer unha relación directa sen necesidade de que sexa persoal. A localización central deixou, pois, de ser imprescindible para determinados servizos (vid. Remy, 1974), de modo que se aínda se mantén é, máis que por razóns obxectivas, polo “*prestixio dunha localización dentro dun sector do espazo urbano particularmente magnificado na imaxe que se posúe da cidade*” (Capel, 1977, p. 98).

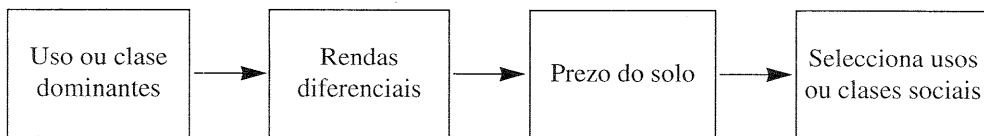
4. AS EXPLICACIÓNS BASEADAS NA ZONIFICACIÓN

Tras as aportacións realizadas desde a perspectiva conductista da xeografía da percepción e do comportamento, nos anos setenta ábrese camiño os postulados marxistas, segundo os cales “*o prezo do solo vén determinado, en última instancia, polo uso a que se poida destinar*” (García Bellido, 1982, p. 60), do cal parece desprenderse que é a asignación de usos a cada zona urbana a que xera unhas rendas diferenciais, que, en definitiva, son as que determinan o prezo que pode alcanzar o solo en cada punto da cidade, coa conseguinte segregación social e económica do espazo urbano (García Bellido, 1982). Esta interpretación presenta as relacións sociais de produción e distribución do espazo en termos inversos á formulación neoclásica: é a zonificación quen pon en marcha un proceso xeral de diferenciación espacial, co cal unhas zonas destinaranse a uns usos e outras a outros, dando como resultado unha graduación da rendibilidade obtida nas distintas áreas en función do destino que se lles asigna (Alvarez Mora e Roch, 1980).



(García Bellido, 1982)

De todos os xeitos, esta secuencia implica unha realimentación cíclica, posto que as rendas diferenciais xeradas por un uso ou clase dominantes establecen un alto prezo do solo que non poderá ser satisfeito polos restantes usos ou clases, co cal a utilización do solo é a que determina o seu prezo, pero á súa vez este selecciona os usos ou as clases sociais que poden apropiarse del.



Así, García Ballesteros e outros (1988, p. 106) sinalan, a propósito da cidade de Madrid, as “*profundas interdependencias entre a crecente espiral dos prezos do solo urbano e a progresiva segregación das actividades económicas e sociais*”, aínda que sen esquecer a intervención de “*factores sociais, como a propia valoración subxectiva que fan os diversos grupos sociais de certas zonas da cidade*” (García Ballesteros e outros, 1988, p. 116).

5. AS EXPLICACIÓNS BASEADAS NA INTERACCIÓN

A principios dos anos oitenta, Bosque Maurel e outros (1981) puxeron de manifesto que a accesibilidade explicaba, alomenos relativamente, a variación espacial dos prezos do solo en Madrid, pero non así as oscilacións dos incrementos temporais dos mesmos, a varianza dos cales só podía xustificarse moi parcialmente a expensas da centralidade. E, analogamente, García Alvarado e Muñoz (1982) tampouco atoparon unha relación clara entre a intensidade do tránsito rodado (considerada esta como un claro indicador da accesibilidade) e o prezo do solo no concello de Madrid.

Por iso, e fronte aos modelos “reactivos” (que tratan de relacionar as variacións dos prezos do solo cos valores acadados polas variables explicativas empregadas), Bosque Sendra e outros (1987) propoñen o emprego dos chamados modelos “interactivos” ou de “contaxio espacial”. Parten da idea de que “*o primeiro factor explicativo dos prezos do solo nun lugar son os propios prezos do solo no contorno dese punto*” (Bosque Sendra e outros, 1987, p. 137). Ocorre como se os valores do solo nun lugar determinado do espacio urbano se visen afectados por unha especie de “contaxio espacial” provocado polos prezos existentes nos arredores dese mesmo lugar (Bosque Sendra e outros, 1987).

O principal problema para a aplicación deste modelo radica na definición do contorno de cada punto, que os autores que estamos a citar solucionan, para o caso de Madrid, a partir da correlación entre a separación dos lugares e os prezos do solo nos mesmos. Salvado ese atranco, o modelo de interacción revela unha meirande potencia explicativa verbo das variacións dos prezos do solo cá teoría “reactiva” da accesibilidade, á parte de ofrecer un carácter máis “espacial” e, polo tanto, máis especificamente xeográfico (Bosque Sendra e outros, 1987).

CONCLUSIÓNS

O esquema da concorrencia perfecta, tantas veces manexado nos estudos a que nos viñemos referindo, faise demasiado ríxido e escasamente realista para poder ser aplicado ao mercado inmobiliario, de carácter altamente especulativo e no que interveñen numerosos mecanismos que impiden o axuste inmediato entre a oferta e a demanda. Desigual poder de información, diferentes posibilidades de elección, falla de transparencia, situacións de monopolio..., son circunstancias que permiten aos grupos dominantes controlar o espazo, en tanto que os dominados fican atrapados nel.

Ademais, o solo constitúe un ben heteroxéneo, de maneira que parcelas de igual extensión poden acadar valores considerablemente distintos en función da intervención dunha serie de factores de tipo xeral que, ao incidir na diferenciación social e funcional do espazo urbano, explican a variabilidade dos prezos do solo de cada barrio en relación co valor medio da cidade, así como a diferenciación de prezos dentro dun mesmo barrio. Estes factores, entre outros, son: tamaño da cidade e ritmo de crecemento urbano; variacións da conxuntura económica xeral; localización e accesibilidade con respecto ao centro e ás redes de circulación e transporte; dotación de infraestructuras, servicios e equipamentos colectivos; contorno social, simbolismo e prestixio; proceso de deterioro urbanístico ou, pola contra, operacións de renovación e remodelación; regulación urbanística, que posibilitará diferentes tipos de uso e distinta intensidade de ocupación ou edificabilidade (Capel, 1974; García Ballesteros e Redondo González, 1981).

Por todo iso, cómpre contemplar o funcionamento do mercado inmobiliario e da utilización do solo urbano dunha forma flexible, intentando integrar a actuación de todos estes factores e servíndose do modelo que mellor se adapte ao contexto de investigación.

BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez Mora, A. e Roch, F. (1980):** *Los centros urbanos. Hacia la recuperación popular de la ciudad.* Nuestra Cultura, Madrid.
- Bastié, J. (1965):** “Le sol, élément primordial du paysage urbain”. *Annales de Géographie*, 406, 708-713.
- Bosque Maurel, J. e outros (1981):** “Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-1981)”. En: Asociación de Geógrafos Españoles, *VII Coloquio de Geografía. Ponencias y comunicaciones* (tomo II). Pamplona, 323-332.
- Bosque Sendra, J. e outros (1987):** “La distribución espacial de los precios del suelo urbano en Madrid (1981). Descripción y modelos explicativos”. *Estudios Geográficos*, 187, 121-145.
- Capel Sáez, H. (1974):** “Introducción”. En: Ch. Beringuier e outros, *Urbanismo y práctica política.* Los Libros de la Frontera, Barcelona, 1979, 7-28.
- Capel Sáez, H. (1977):** *Capitalismo y morfología urbana en España.* Libros de Cordel, Barcelona.
- Carter, H. (1972):** *El estudio de la Geografía urbana.* Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1974.
- Chapin, F.S. (1977):** *Planificación del uso del suelo urbano.* Oikos-tau, Barcelona.
- García Alvarado, J. M^a e Muñoz Muñoz, J. (1982):** “Tráfico y valor del suelo en Madrid”. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 2, 183-192.
- García Ballesteros, A. (1986):** “El precio del suelo en los estudios de Geografía urbana”. *Jornadas de Geografía y Urbanismo (1984).* Junta de Castilla y León, Salamanca, 125-142.

- García Ballesteros, A. e Redondo González, A. (1981):** “El precio del suelo en las investigaciones de Geografía urbana: problemática de las fuentes para su estudio en España”. En: Asociación de Geógrafos Españoles, *VII Coloquio de Geografía. Ponencias y comunicaciones* (tomo II). Pamplona, 361-365.
- García Ballesteros, A. e outros (1988):** “El desarrollo espacial de Madrid y la dinámica de los precios del suelo a través de los grandes ejes radiales (1940-1980)”. *Ciudad y Territorio*, 76, 105-117.
- García Bellido, J. (1982):** “La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística”. *Ciudad y Territorio*, 53, 45-72.
- García Bellido, J. e González Tamarit, L. (1979):** *Para comprender la ciudad. Claves sobre los procesos de producción del espacio*. Nuestra Cultura, Madrid.
- Harvey, D. (1973):** *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI, Madrid, 1979.
- Johnson, J. H. (1974):** *Geografía urbana*. Oikos-tau, Barcelona.
- Mayer, R. (1965):** *Prix du sol et prix du temps. Essai de théorie sur la formation des prix fonciers*. Ministère de la Construction, París.
- Murcia Navarro, E. (1979):** *Geografía urbana: una introducción sistémica*. Departamento de Geografía, Universidad de Oviedo.
- Remy, J. (1974):** “Utilización del espacio, innovación tecnológica y estructura social”. En: Ch. Beringuier e outros, *Urbanismo y práctica política*. Los Libros de la Frontera, Barcelona, 1979, 31-78.
- Roca i Cladera, J. (1986):** *Los precios del suelo en el área metropolitana*. Corporació Metropolitana de Barcelona.
- Vera Ferré, J. R. de e Gomis Sánchez, M^a A. (1991):** “Una interpretación de la accesibilidad urbana”. *Apuntes de Educación. Ciencias Sociales*, 40, 13-15.
- Wingo, L. (1961):** *Transporte y suelo urbano*. Oikos-tau, Barcelona, 1972.