

El maleït negoci immobiliari: Quin sentit té una teoria de la renda del sòl?

Qui és l'autor i per què tracta el tema?

Autors: Callum Ward i Manuel Aalbers

Callum Ward és geògraf i va realitzar la seva tesi doctoral sobre la financerització del mercat immobiliari comparant dues ciutats: Manchester i Antwerp.

Manuel Aalbers és dels geògrafs europeus amb més reconeixement en l'àmbit acadèmic. Ha investigat i publicat molt sobre la financerització del mercat de l'habitatge a diferents països (Alemanya, Itàlia, Holanda, etc.).

Ambdós autors tenen un gran coneixement sobre la teoria de la renda. Això no obstant, no pensen aquesta teoria des d'una perspectiva activista o de moviment social. És a dir, la concepció política que fan d'aquesta teoria és purament acadèmica.

Quines són les hipòtesis de partida i/o els objectius del text?

L'article té com a primer objectiu fer un repàs històric de les teories sobre renda del sòl:

1. La visió de l'economia política clàssica.
2. La proposta de Karl Marx sobre economia política.
3. El gir marginalista i la seva influència en l'economia urbana (inicis del gir espacial).
4. La nova perspectiva marxista generada al voltant de la teoria de renda a partir del gir geogràfic-espacial.
5. Les aproximacions basades en la migració de capital (capital-switching).
6. Les aproximacions institucionals a la renda del sòl.
7. La teoria de la bretxa de renda (rent-gap).

I com a segon objectiu, tornar a impulsar "l'ús de la renda" com a concepte per analitzar el sòl, les ciutats i el capitalisme, confrontant amb una visió majoritària de l'acadèmia que ha refusat analitzar les particulars dinàmiques de la renda del sòl i ha donat per fet el "perquè" del pagament d'una renda. I fer-ho tenint en compte que el sòl no és el mateix que el capital i té uns atributs únics com a factor de producció **que justifiquen la necessitat d'una teoria pròpia**.

El títol del text correspon a una cita de Marx en la que celebra que al fi ha desentranat el misteri de l'estafa, tot i que el punt de partida del text és precisament, que després de més de 150 anys de Marx, ni molt menys la qüestió està resolta. Al voltant de la renda del sòl encara es discuteixen moltes qüestions d'actualitat: la financerització del sòl, la dinàmica del preu de l'habitatge, la governança de les infraestructures urbanes, l'acaparament de sòl o els processos d'expulsió i gentrificació. Però aquests debats es tenen sense entrar en detall en la qüestió del nucli de la seva economia política: el concepte renda del sòl.

Resum dels arguments principals del text

Primer dues definicions importants:

Renda total: és la quantia total pagada als arrendadors (propietaris) a canvi de la cessió del dret d'ús. Per nosaltres seria la **renda de lloguer**.

Renda de la terra / del sòl: és la renda total pagada menys la quantia corresponent al “capital fix”, és a dir a la inversió en construcció, conserva o rehabilitació i les amortitzacions (que es poden considerar un retorn d’inversió). Una primera aproximació per distingir el concepte seria considerar-lo com el pagament que correspon a la parcel·la, sobre els quals la propietat té uns drets com a tal.

I si, com succeeix, el pagament de la renda de la terra és la major part del pagament de la renda total: perquè la parcel·la (o el dret sobre la parcel·la) té tant de valor (descomptat el treball per construir/rehabilitar i la inversió en materials)?

La pregunta que no ha de mantenir-se a l’ombra, cosa que l’acadèmia ha fet, és: d’on apareix la renda de la terra? Per què hem de pagar-la? La resposta habitual amb què ens trobem, la llei de l’oferta i la demanda, és una visió funcionalista del problema, en la mesura que accepta que aquest preu s’ha de pagar (i fa una proposta per quantificar-lo), però no sap respondre a la pregunta “Per què?”. Cal, finalment, recuperar el concepte de **renda absoluta** per bastir una teoria crítica sobre els monopolis en un món capitalista cada vegada més caracteritzat pels processos d’acumulació per desposseïció des de l’esfera financera.

La teoria clàssica de la renda:

Pels fisiòcrates del s. XVIII (teoria que defensa com a principal activitat econòmica l’agricultura i la no-intervenció de l’estat en qüestions econòmiques) i per Adam Smith (economista britànic que va escriure sobre la creació i acumulació de riquesa i que defensava la divisió del treball i la lliure competència), el preu de la renda de la terra correspon al valor “natural” del terreny. Tot i això, la visió del valor dels economistes clàssics era que el valor el generava el treball, en particular la quantia de treball necessari per produir una mercaderia en concret i, per tan, una terra no treballada no hauria de tenir valor. La solució la va oferir David Ricardo (economista britànic coetani a Adam Smith) a partir del concepte de **renda diferencial**.

Renda diferencial: el preu de la terra en si es justifica en què hi ha parcel·les de camp més productives (fèrtils) que d’altres i per tant requereixen menys treball per produir el mateix i una forma de compartir (en major o menor mesura) els beneficis del camperol en conrear una terra més fèrtil amb el propietari d’aquesta terra (que rebria més diners que el propietari d’una terra menys fèrtil). La quantitat a pagar en particular queda determinada per la fertilitat de l’últim camp de terra que és cultivable (el que s’anomena fertilitat de la terra marginal) amb relació al conjunt de terres arrendades per cultivar (definides per la demanda). A partir d’aquesta aportació, es considera que tota renda és renda diferencial i fonamentalment es justifica com una fórmula per transmetre part dels beneficis de l’arrendatari a l’arrendador.

Com veiem, és una teoria que s’ha de contextualitzar en una societat on l’agricultura té un pes molt important, perquè la revolució industrial que consolidaria el capitalisme fabril encara portava unes poques dècades de desenvolupament i es trobava en una situació embrionària. El problema de “quants diners ha de pagar un camperol per accedir a una terra que no és seva (i que el seu propietari no cultivarà) per produir cultius per la societat?” era un problema de primer ordre.

La teoria de la renda de Marx:

Karl Marx (filòsof alemany autor d’obres amb gran influència com el Manifest Comunista o El Capital), va fer una aportació al concepte de la teoria del valor-treball amb notables implicacions per la conceptualització de la renda de la terra: el valor d’una mercaderia no és determinat pel temps de treball necessitat per fer aquesta mercaderia en específic, sinó pel temps de treball socialment necessari per fer aquest tipus de mercaderia en general en una societat determinada (amb uns mitjans tècnics i una organització del treball definides).

A partir d’aquest punt, Marx primer qüestiona el concepte de renda diferencial basat en l’apreciació marginalista i emfatitza la seva justificació en les inversions de millora respecte un nivell de fertilitat mig i, en segon lloc, inclou el concepte de renda absoluta per parlar de **rendes monopolístiques**, les quals,

per les seves característiques sí que afecten el cost de producció i modifiquen el preu de la mercaderia final. Per últim, afegeix dues subdivisions per tipus de renda diferencial i dues més per tipus de renda monopolística:

Tipus de renda	Definició
Renda diferencial "intensiva" (DR1)	La renda sorgeix de les diferències de productivitat relativa per fertilitat inherent entre diferents terres.
Renda diferencial "extensiva" (DR2)	La renda sorgeix de les diferències de productivitat relativa per inversions que milloren la fertilitat entre diferents terres.
Renda monopolística	La renda sorgeix perquè existeix un monopoli independentment de la renda: el producte que s'obté de treballar aquest camp és insubstituïble.
Renda absoluta	La renda sorgeix perquè existeix una classe coordinada de propietaris que forma un monopoli amb diferents fórmules per evitar l'existència de competència.

Algunes aportacions consideren que tota renda és d'alguna manera absoluta perquè qualsevol mena de renda existeix perquè almenys una part dels propietaris actuen com a classe i exigeixen un pagament per cedir el seu ús (fan valdre la propietat privada de la terra).

La visió de Marx es comença a desenvolupar en una societat on el capitalisme fabril comença a ser el mode de producció determinant, això explica per què en certa mesura el seu concepte de la renda de la terra hereda la lògica que tenen els seus anàlisis sobre les relacions entre inversió capitalista o els salaris amb el valor de les mercaderies. En Marx, encara la font de valor és el **temps** dedicat a una mercaderia. A més, Marx té interpretacions sobre la renda que la consideren un vestigi precapitalista i parasitari que s'oposa al procés d'acumulació capitalista.

El gir marginalista:

El gir marginalista fa referència a un canvi radical en la disciplina econòmica que arrela en una nova perspectiva sobre el valor d'una mercaderia: la teoria marginalista del valor. Dita perspectiva argumenta que el valor no és determinat pel treball, sinó per l'última unitat d'un recurs disponible, en un món de recursos escassos i on hem de decidir quin ús li donem, per maximitzar la seva utilitat: l'oferta disponible d'un recurs i la seva demanda són factors independents i allà on es troben en equilibri assolim l'assignació de recursos ideal. On queda en aquesta visió el problema clàssic sobre la renda de la terra: explicar l'existència d'un valor de la terra que no correspon a cap treball?

Resumidament, el marginalisme retorna a una visió modernitzada i propera a la de David Ricardo, però amb algunes diferències: la renda a pagar per una terra depèn, d'una banda, de l'oferta de terra disponible (comptant la possible escassetat generada pels monopolis i els diferents usos que podria tenir la terra) i de l'altra banda de la productivitat relativa de la terra. Per tant, en aquest sentit la terra (i el seu mercat) és com qualsevol altra mercaderia, per tant, no requereix una teoria pròpia quan la tractem com un factor de producció.

Tot i que molts marginalistes consideren (sense una argumentació de fons) que la terra és, en tant factor de producció, anàloga al capital, n'hi ha d'altres que opinen que donat que la terra té usos irreversibles (no té usos tan diversos) o és impossible augmentar-ne l'oferta té característiques diferents, té característiques específiques que la diferencien del capital en tant que factor de producció. La discussió no queda resolta.

Von Thünen i el Model d'Alonso-Muth:

Von Thünen va ser un propietari que seguint la tesi de renda diferencial de David Ricardo i incorporant la visió marginalista va generar una teoria sobre la quantia de renda en funció de la distància al punt de venda/consum (la ciutat). Com més a prop del punt de consum està un camp, més renda genera, ja que estalvia costos de transport al camperol que ven la mercaderia a un preu (socialment) fixat. Una teoria que recull el seu moment històric (la incipient subordinació del camp a la ciutat, que entre altres motius troba possibilitat d'èxit en el desenvolupament dels mitjans de transport). Aquesta teoria de la renda és important per una doble raó: inclou com a variable la localització de la terra (**espai**) i, a partir d'aquí, va permetre el salt de les teories sobre renda a l'àmbit urbà (Model d'Alonso-Muth). El terreny queda preparat per fer el trànsit a una teoria urbana i abordar la pregunta "perquè la renda del sòl (i en darrera instància el preu del lloguer) varia amb la localització?" És important assenyalar que pel marginalisme els monopolis són considerats una aberració i són ignorats en els seus models i explicacions.

El revifament marxista:

A partir dels anys setanta el pensament marxista torna a entrar en escena (i actualitzant-se) per elaborar una teoria de la renda del sòl, en aquest cas una teoria urbana. Aquest revifament troba un període de consens al voltant de la proposta de David Harvey's als anys 70. Aquest consens, però, queda definitivament esvaït a finals dels 80.

El consens: es forma a partir i al voltant dels treballs de David Harvey que segueixen el gir espacial iniciat per Alonso-Muth, però qüestionant-lo en la mesura que inclou conceptes com poder o classe al debat de la renda del sòl urbà, per tal de superar una interpretació simplista centre-perifèria i avançar cap a una major comprensió del rol del sòl en la política urbana (i viceversa). En coherència amb una visió que destaca les relacions de poder entre diferents sectors de la societat, es recuperen els conceptes de renda monopolística i renda absoluta. Aquesta renda absoluta es considera com una renda de classe monopolística, a través de la qual propietaris i estat poden generar conjuntament escassetat (mantenint sòl fora del mercat), actuant d'una forma precapitalista.

La ruptura del consens: comença en qüestionar que la classe propietària sigui un vestigi precapitalista i parasitari i no part crucial (en la seva contribució al procés d'acumulació) de la classe capitalista en general i continua refusant la importància de les rendes monopolístiques en societats no agrícoles i, per tant, tornant a donar major importància a les rendes diferencials. Durant aquesta època Harvey comença a reconstruir la teoria de la renda del sòl urbana entenent que els capitalistes tracten el sòl com un actiu financer. En tot aquest temps, d'una banda no hi ha capacitat per transcendir el reconeixement del paper coordinatiu de les rendes diferencials i ser capaç d'abordar el problema espacial del preu de la terra, i de l'altra es perd per confusió conceptual l'ús de la categoria de renda absoluta*.

El cercle màgic:

Període de dissens, dues perspectives: Harvey busca trobar lleis generals, Ball busca descriure casos específics a partir del desenvolupament de les relacions de propietat i les relacions socials entre propietaris i arrendataris. El fet que la renda sigui un comú denominador en totes les societats capitalistes (a través del temps i l'espai), però, fan pensar que té un pes específic per analitzar el capitalisme contemporani i el mercat del sòl. Apareix Haila per agafar el fil "teòric" de Harvey: els propietaris tracten el sòl com un actiu financer, però això no s'ha de deduir de "lleis generals del capitalisme", sinó corroborar empíricament. Kerr, qüestiona que les aproximacions de Haila i Ball són "un cercle màgic" en el sentit que comencen i acaben en l'estudi del comportament dels propietaris (i com això influència el preu del lloguer), sense parlar dels processos de producció i circulació de capital o els diferents usos capitalistes de la terra. Dit d'una altra forma, en el moment que afirmem que els capitalistes tracten la terra com un actiu financer, estem homologant terra i capital com a factors productius i oblidant pensar les característiques pròpies (com van fer els marginalistes). Les tres propostes que veurem a continuació pretenen sortir d'aquest cercle màgic.

Capital-switching (la migració de capital):

El concepte de capital-switching fa referència al procés pel qual la inversió es desplaça del sector industrial i manufacturer al sector financer, en el nostre cas en l'àmbit immobiliari. Se citen, doncs, estudis, a partir dels 80 que se centren en estudiar la inversió en construcció urbana i la seva relació amb la financerització de l'economia en comptes de pensar el procés urbà en relació a la producció de mercaderies. Alguns estudis no són capaços d'avançar en distingir la renda que s'extreu del sòl com quelcom diferent dels beneficis que s'extreuen del capital. D'altres aporten confusió per confondre les accions dels propietaris amb el rol de la renda com a mecanisme de control del mercat immobiliari urbà (amb relació al paper coordinador de la renda en la mesura en què els propietaris tracten la terra com un actiu financer).

En canvi, trobem un altre "paper" de Bryson que sí ofereix una proposta de teoria de la renda centrada en el paper dels inversors immobiliaris per determinar que i on es construeix i en els mecanismes que desenvolupen per modificar el preu del sòl i garantir-se ingressos beneficiosos. En una lògica similar, Smet estableix connexions entre els preus de l'habitatge i de la producció i circulació geogràfica de beneficis.

Aproximacions institucionals:

Les aproximacions institucionals són aquelles que pretenen anar més enllà de situar la institucionalització del dret a la propietat privada com a únic paper de l'estat en el mercat immobiliari. A partir d'aquí, però, aquestes teories no conformen una doctrina conjunta perquè no tenen un cos de conceptes o mètodes d'anàlisi comuns. És més, ni tan sols tenen una definició unitària sobre "què és la institució?". Tot i això, sí que ofereixen una sèrie de guies per interpretar com l'estat pot mediar entre l'oferta i la demanda que es poden utilitzar com a complement d'anàlisis més amplis. Com a defensa d'un paper de l'anàlisi institucional en la teoria de la renda els autors citen la postura de Polanyi: "la terra és un element de natura inextricablement teixida amb les societats humanes" i remeten al llibre La Gran Transformación on Polanyi caracteritza la terra, així com el treball i els diners com mercaderies fictícies.

Rent gap (bretxa de renda):

La rent gap és una eina conceptual desenvolupada per Neil Smith el 1979 amb aplicacions exitoses en teoria de renda urbana, però que no s'ha connectat amb una teoria general. Bàsicament, serveix per explicar on i per què es donen fenòmens de gentrificació. Es basa en una distinció entre el preu d'una casa, el seu valor i la renda del sòl. En un barri amb cases antigues i poc conservades, els preus i valor de la casa així com la renda del sòl capitalitzable de forma immediata cauen, però la renda del sòl potencialment capitalitzable es pot mantenir estable o inclús créixer. Aquesta diferència (resta) entre renda del sòl potencialment capitalitzable i renda del sol immediatament capitalitzable és la rent gap. Quan aquesta bretxa creix prou, s'atreu la inversió i per revaloritzar el sòl i comença el procés de gentrificació: el capital retorna a la ciutat.

Conclusions

És un text de repàs històric per situar-nos. Les properes lectures arrenquen des del període del "revifament marxista".

És també un text en defensa de la necessitat de pensar la renda amb relació als processos capitalistes i, en l'actualitat, del capitalisme financeritzat, però de forma diferenciada a com es pensa el capital.

Hi ha una "batalla històrica" constant entre que ha de prevaldre per explicar la renda del sòl: la renda diferencial o les rendes absolutes/monopolístiques.

Hi ha un fil de debat històric implícit entre els diferents corrents de pensament: el preu sorgeix de la renda o la renda del preu? Les visions centrades en la renda diferencial consideren que el pagament de la renda no conforma part del preu, sinó que és una conseqüència. Les visions que contempen les rendes absolutes entenen que la renda marca un preu mínim.