

PROCESOS Y DINÁMICAS DE  
GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES  
ESPAÑOLAS

SUMARIO

**1. La hipótesis de la gentrificación**

**2. La trayectoria social de los centros urbanos españoles**

**3. El ascenso de las nuevas clases medias en las ciudades españolas**

**4. El gobierno neoliberal de los centros urbanos españoles**

**5. ¿Hacia una gentrificación 4.0?**

**6. Conclusión: condiciones para la resistencia**

**Referencias bibliográficas**

# PROCESOS Y DINÁMICAS DE GENTRIFICACIÓN EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS<sup>1</sup>

## 1. La hipótesis de la gentrificación

La gentrificación ha sido encumbrada como el signo socio-espacial que revela el significado de los procesos de cambio económico y cultural de las sociedades urbanas contemporáneas (Smith, 2002). De esta forma, este proceso se ha conceptualizado desde la teoría crítica como una estrategia global del nuevo colonialismo urbano (Atkinson y Bridge, 2005), a pesar de desarrollarse de diferentes maneras en diferentes lugares (Lees et al., 2016). Así, con el fin de conciliar el carácter global del proceso con su arraigo contextual específico, la apuesta por una definición amplia del concepto ha tratado de incluir en su seno dinámicas sociales lejanas tanto en el tiempo como en la distancia, en un intento de excluir del mismo aquellas relaciones contingentes que oscurecen la comprensión de sus causas generales, necesarias y subyacentes:

*“La gentrificación es un proceso que implica un cambio en la población de los usuarios del territorio tal que los nuevos usuarios son de un estatus socioeconómico superior al de los usuarios previos, junto con un cambio asociado en el medio construido a través de una reinversión en capital fijo.”* (Clark, 2005).

Previamente al nuevo esfuerzo comparativo de los estudios urbanos (Robinson, 2011; Ward, 2009), las elaboraciones teóricas tradicionales sobre la gentrificación han descrito sus pautas generales por medio de su manifestación más icónica: la transformación social de los centros históricos de las sociedades urbanas anglosajonas en el último tercio del siglo XX. En síntesis, este cambio se desarrolló a través de una secuencia de movimientos de grupos sociales e inversiones en su territorio que encontró sus condiciones de posibilidad en el contexto específico de estas sociedades, cuyas principales características fueron:

1. La migración suburbana de las elites sociales y económicas durante el apogeo de la era industrial y el consecuente **abandono de los centros urbanos**, donde eran relegados los segmentos de la población excluidos de los beneficios del crecimiento económico de la época. Este movimiento creó las condiciones (*rent gap*) para la reapropiación posterior de tales territorios con el declive de la actividad industrial, la desvalorización de sus espacios y el inicio de las operaciones de renovación urbana.
2. Los procesos de reestructuración económica ligados al cambio en el modo de desarrollo capitalista han dado lugar al **ascenso de un nuevo grupo socio-demográfico** en las ciudades directoras del proceso: hogares de pequeño tamaño caracterizados por nuevas formas de convivencia; representantes de las nuevas clases medias compuestas por jóvenes ocupados en actividades creativas, financieras y/o corporativas vinculadas a la economía global; ligadas a una alta cualificación y cuyo estilo de vida demanda contextos diferentes de los suburbios de la vieja clase media.
3. Y, finalmente, un **giro emprendedor en el gobierno urbano** que ha propiciado intervenciones públicas favorables a los procesos de reapropiación de los centros urbanos, mediante su rol facilitador de la inversión privada, entre las cuales destaca la mercantilización de la vivienda.

Por tanto, los clásicos procesos de gentrificación se producen en un escenario definido por una combinación específica de desarrollo urbano, posición en la jerarquía del sistema económico mundial y modelo de regulación que encuentra su ejemplo paradigmático en las ciudades globales. Sin embargo, los estudios sobre la gentrificación están promoviendo una agenda de investigación transnacional que desafíe este esquema para avanzar en la comprensión de estos procesos más allá de las ciudades (Londres, Nueva York, Tokio) a partir de las cuales se elaboró el modelo de olas de la gentrificación<sup>2</sup>. Frente a esta aproximación, el giro

<sup>1</sup> Este artículo es resultado del programa de actividades “Vulnerabilidad, participación y ciudadanía: claves para un desarrollo urbano sostenible” [S2015/HUM-3413], financiado por la Comunidad de Madrid y el Fondo Social Europeo.

<sup>2</sup> La primera ola es iniciada por el Estado debido al excesivo riesgo que la inversión en los centros devaluados implica todavía para el capital privado. No obstante, en esta etapa es relevante el papel esporádico de los pioneros de la gentrificación. La segunda ola está caracterizada por la reinversión en actividades productivas en los centros urbanos que integran a la gentrificación en una gama más amplia de procesos culturales y económicos en las escalas nacional y global. Tras la recesión económica de inicios de los años noventa, la tercera ola de gentrificación extiende e intensifica la constitución del proceso como una estrategia generalizada de acumulación de capital en la que intervienen grandes agentes económicos (Hackworth y Smith, 2001).

cosmopolita de los estudios urbanos ha sido incorporado a los análisis de la gentrificación (Lees et al. 2016). Desde esta perspectiva, la construcción de una geografía de la gentrificación requiere tanto la atención al contexto del proceso como a los factores comunes que alimentan el mismo. Así, frente al proyecto de construcción académica del concepto de gentrificación como un fenómeno unitario, Maloutas (2011) sostiene que la gentrificación está atravesada por la diversidad contextual, de forma que su de-contextualización supone una pérdida de rigor teórico motivada por el desplazamiento de la atención desde sus causas (diferenciadas) hacia las semejanzas en sus efectos.

En este sentido, Van Criekingen y Decroly (2003) sostienen que las variaciones sobre el modelo general de los procesos de intervención en los centros urbanos no son etapas hacia un destino (la gentrificación) insoslayable y compartido en base a unas condiciones de emergencia globalizadas. Por el contrario, estos autores señalan la existencia de factores contextuales claves que intervienen en la presencia de procesos diferenciados en los centros urbanos en transformación. De manera clave, entre estos factores sobresalen la presencia o no de cada una de las premisas de la tesis clásica de la gentrificación: la trayectoria histórica de los centros urbanos; el tipo de cambio de las sociedades urbanas donde se integran; y las modalidades de regeneración urbana aplicadas en su territorio. Por tanto, el objetivo de este artículo es contrastar la tesis tradicional de la gentrificación en el caso de las seis principales áreas metropolitanas españolas: Barcelona, Bilbao, Madrid, Sevilla, Valencia y Zaragoza. Para ello, en primer lugar se cuestiona el estado de abandono de los centros urbanos de estas áreas metropolitanas al comienzo del siglo XXI. En segundo lugar, se analiza el aumento de las nuevas clases medias en estas sociedades urbanas. En tercer lugar, se analiza la intervención política sobre estos territorios en relación con la transformación socio-espacial de estos centros urbanos entre 2001 y 2011. Finalmente, las conclusiones plantean una panorámica del estado actual de estos espacios urbanos, así como de los principales procesos en marcha con efectos sobre su devenir, para lo cual se usan datos recientes para el caso madrileño, con el fin de actualizar las dinámicas más recientes y reflexionar sobre la validez del modelo de olas en el caso español, así como sobre sus efectos sobre las prácticas de resistencia que se le oponen.

## 2. La trayectoria social de los centros urbanos españoles

¿La trayectoria de los centros urbanos españoles condujo a su devaluación social y económica a lo largo del siglo XX? De todas las premisas que se examinan, esta es la más débil en su correspondencia con la historia social y urbana de las ciudades españolas. A comienzos del siglo XXI, estos espacios acogen una notable diversidad social entre la que sobresale la presencia hegemónica de las

clases dominantes, antes como resultado de su tradicional permanencia en estos territorios que como consecuencia de su reciente reapropiación de los mismos. Al respecto, Le Galés (2007) explica que esta no es una excepcionalidad española sino que, en términos generales, las burguesías europeas han sido activas en la relegación de las fábricas y las viviendas sociales hacia la periferia, con la excepción del Reino Unido, y a diferencia del caso norteamericano. En este sentido, las ciudades británicas constituyen un caso atípico debido a su experiencia temprana y cruda de la industrialización a gran escala, frente a la cual se consolidó el entorno suburbano y rural como refugio de los valores tradicionales de las clases medias-altas británicas, étnica y socialmente homogéneas (Fishman, 1987). Por tanto, el grado de abandono del centro urbano por parte de la burguesía es dependiente de una experiencia tal, por más que ciertas fracciones de las clases dominantes en el resto de Europa hayan optado por la suburbanización excluyente en las últimas décadas de desarrollo urbano. Al respecto, el caso español es paradigmático de una industrialización tardía que no hizo necesaria la consolidación de un entorno suburbano de refugio de las elites frente a un desarrollo urbano e industrial intenso que no se produjo.

En contraste con la trayectoria anglosajona de los centros urbanos, y a pesar de la diversidad de la dinámica de los centros urbanos españoles, es posible trazar una línea general en su evolución histórica en cuatro ciclos (Fernández Salinas, 1994; Troitiño Vinuesa, 1992): el ciclo ilustrado de operaciones simbólicas puntuales; el ciclo de la primera reforma interior; el ciclo de degradación-renovación; y el ciclo de la recuperación urbana (o segunda reforma interior). Tras las primeras operaciones ornamentales del siglo XVIII, los centros urbanos fueron objeto en el siglo XIX de un *ciclo de primera reforma interior*, acometida para sofocar unos riesgos sociales que comenzaban a afectar a la burguesía. Estos planes se estructuraban en torno a tres actuaciones principales (Capel, 1983): la mejora de los servicios urbanos con medidas higiénicas, especialmente en los barrios burgueses del centro de la ciudad (Sánchez de Juan, 2000); la parcelación de los espacios vacíos o no productivos como estrategia burguesa de obtención de beneficios (Harvey, 2008)<sup>3</sup>; y la remodelación de la trama urbana con fines tanto de representación de la burguesía (y revalorización de su patrimonio), como de integración de los nuevos medios de transporte y control social del proletariado (Morán, 2007). En conjunto, este ensanche interior estimuló la construcción de viviendas que, en ocasiones, eran reservadas para viviendas destinadas a las clases dominantes y, en otros casos, eran un medio de enriquecimiento mediante su alquiler a las clases trabajadoras. Esta perspectiva es hegemónica en el caso español hasta la postguerra y explica la consolidación de los centros urbanos como piezas fundamentales de un orden socio-espacial adaptado al nuevo orden capitalista que despertaba a finales del siglo XIX.

Sin embargo, un nuevo *ciclo de degradación-renovación* se inició a partir de los años sesenta del siglo XX, hasta matizar el carácter burgués de estos ter-

<sup>3</sup> Capel (1983) señala la importancia de las diferentes operaciones de desamortización, entre otros, de los bienes eclesiásticos (en 1836 y entre 1854-56), así como la aprobación en 1842 de la libre contratación de alquileres.

itorios al hilo del urbanismo expansivo y caótico de la década de las grandes migraciones desde el campo hacia la ciudad. En el caso de los centros históricos españoles, este proceso no comprende al conjunto de su territorio, sino que se circunscribe a sectores concretos de su geografía (con frecuencia los antiguos arrabales medievales), donde se concentró el factor desencadenante de la caída en su dinamismo: la legislación franquista de alquileres de renta antigua. Esta normativa redujo el interés de los propietarios de viviendas por su mantenimiento, en un contexto de estímulo gubernamental de la propiedad inmobiliaria (Naredo, 2010). El resultado del mantenimiento insuficiente ha sido la marginalidad del alquiler, especialmente concentrado en determinadas zonas centrales de la ciudad, abandonadas por los hogares que podían permitirse una vivienda en los nuevos barrios periféricos. En pleno proceso de abandono, la crisis económica de los años setenta fue seguida de un proceso de degradación de estos sectores del centro urbano, algunos de cuyos principales efectos fueron la desinversión y la concentración de prácticas y sujetos estigmatizados (heroína, envejecimiento, marginación, etc.).

En todo caso, estos espacios centrales estigmatizados constituyen un sector minoritario de los centros urbanos españoles. En contraste, el resto de su territorio no ha dejado de ser un lugar de residencia habitual de las clases medias-altas, dada la escasa inversión pública en medios de transporte y nuevos servicios durante los dos últimos siglos. Como resultado, el centro ha asegurado la proximidad al empleo y a los servicios, además de poseer un valorado patrimonio histórico y arquitectónico (Leal, 2004). No obstante, Capel (1983) afirma que en las ciudades con unos procesos de industrialización y ensanche relativamente más tempranos, como es el caso de Barcelona o Madrid, se desarrolló un significativo proceso ecológico de invasión-sucesión a medida que el proletariado y la población inmigrante recién llegada reemplazaron en los centros urbanos a la burguesía, la cual había realizado su primera huida urbana.

En ese contexto, durante las últimas dos décadas del siglo XX los propietarios habrían comenzado un proceso de desinversión a gran escala que permitiera la declaración en ruina de sus edificios, la expulsión de los inquilinos previos y la construcción de nuevas viviendas para clases sociales más pudientes en barrios que adquirirían un valor renovado por su centralidad. En conjunto, este proceso se articula sobre dos momentos fundamentales en la legislación sobre alquileres española: la legislación de 1964 que contribuyó en la desinversión y deterioro de las viviendas, factor clave del desplazamiento físico producido entre los años sesenta y ochenta; y el Decreto Boyer de 1985

que proporcionó la regulación necesaria para capitalizar la plusvalía generada por su revalorización posterior, con el consiguiente desplazamiento económico a partir de los años noventa. Es en esta etapa cuando se promueven la mayor parte de las operaciones de rehabilitación urbana iniciadas por los gobiernos locales y comienza la última fase en la historia de los centros urbanos españoles: *el ciclo de recuperación urbana (o segunda reforma interior)* de los sectores estigmatizados de los centros urbanos.

En suma, en 2001 los espacios centrales de las ciudades españolas se caracterizaban por la yuxtaposición de barrios con dos contenidos sociales diferenciados: barrios de clases dominantes cuyo prestigio entra en pugna con ciertos espacios periféricos de baja densidad pero que mantienen una población socialmente distinguida, si bien envejecida (Leal, 2004); y barrios socialmente estigmatizados que, en cambio, no concentraban a los grupos sociales más empobrecidos de la ciudad. Este segundo tipo de espacio central es dinamizado por dos nuevos tipos de agentes que alteran su valor social en direcciones opuestas. Por un lado, durante los años noventa se consolidan nuevos usos alternativos de estos espacios centrales estigmatizados, los cuales son desarrollados tanto por jóvenes vinculados al estilo de vida *underground*, como por colectivos con estilos de vida estigmatizados a pesar de contar con un poder adquisitivo semejante (algunos colectivos homosexuales o comunidades artísticas, por ejemplo). Mientras que, por el otro lado, durante la primera década de este siglo los centros urbanos se consolidaron como un territorio de asentamiento prioritario para los nuevos inmigrantes extranjeros. Estas personas encuentran en estos espacios la base para estrategias de apoyo mutuo y acceso a viviendas en alquiler, cuyo mal estado no impide altas rentas que se afrontan mediante el recurso al hacinamiento, en un contexto de irregularidad administrativa (Colectivo loé, 2005).

En resumen, los procesos históricos que definen a los centros históricos de las ciudades españolas no permiten garantizar la primera de las condiciones del modelo anglosajón de gentrificación: el abandono de las clases dominantes del conjunto de su territorio durante las etapas previas y, en consecuencia, el asentamiento residencial en el mismo de clases empobrecidas que lo conviertan en un espacio *gentrificable* (Díaz Parra, 2011). La razón consiste en que si bien su territorio fue objeto de procesos parciales de devaluación, estos no fueron en ningún caso generalizados al conjunto de sus barrios. Además, los procesos de deterioro urbano en alguno de sus espacios estigmatizados no han producido una intensa concentración de clases populares en su territorio. En su lugar, estos lugares se caracterizaban en 2001 bien por una notable mezcla social, bien por ser espacios de las elites sociales, tal como se observa en cada uno de los centros urbanos analizados (ver figuras 1-6)<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> En cada uno de estos mapas se representa un índice sintético de la composición socio laboral de la población residente en cada sección censal de las áreas metropolitanas analizadas. Este índice es la puntuación factorial resultante del análisis de componentes principales del porcentaje de personas ocupadas según su categoría en la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO), obtenido en el Censo de Población de 2001 (INE). En síntesis, los quintiles más bajos (Q1, Q2) son aquellos donde residen más directivos y profesionales, mientras que los quintiles más altos (Q4, Q5) son el lugar de residencia de las posiciones laborales más precarizadas.

### 3. El ascenso de las nuevas clases medias en las ciudades españolas

¿Ha crecido el peso de las nuevas clases medias cuya disposición residencial es favorable a los centros urbanos? En primer lugar, junto con las inercias socioeconómicas de cuarenta años de régimen franquista, en España tanto el ciclo de crecimiento económico desde 1994 hasta 2007 como la crisis subsiguiente han sido guiados por los principios del neoliberalismo (López y Rodríguez, 2010). Como resultado, la desigualdad social en este país se ha mantenido en niveles muy superiores a la media europea: en 2016 el coeficiente de Gini era de 34,5 en el conjunto de España, por encima de la media de la Unión Europea (28 países), la cual se situaba en 30,8 (Eurostat). En este espacio social, las sociedades urbanas españolas están transformándose mediante un proceso de polarización socioeconómica que, en términos generales, puede interpretarse según la tesis de la ciudad global (Sassen, 1991): aumento tanto de las ocupaciones gestoras de la economía global (profesionales) como de las encargadas de proporcionar servicios a las primeras (servicios precarizados).

En la línea del proceso generalizado de reestructuración económica iniciado en los años setenta en buena parte de las economías occidentales, en la tabla 1 se observa cómo, entre 2005 y 2017, el aumento del peso de técnicos y profesionales (CNO-2) es el mayor entre todos los grupos socio laborales de las provincias donde se localizan las sociedades urbanas analizadas, tan sólo seguidos por la cate-

goría de los servicios más precarizados (CNO-5)<sup>5</sup>. Esta transformación adquiere una relevancia muy significativa cuando se relaciona con la localización residencial de cada uno de estos grupos sociales en las áreas metropolitanas estudiadas. Como se ha mencionado en el epígrafe anterior, en los centros urbanos tienen relación de contigüidad espacios que son opuestos en términos de mezcla social: por un lado, los espacios de elite (clases medias-altas envejecidas) y los espacios centrales mixtos (caracterizados por la coexistencia de grupos sociales heterogéneos). La importancia de esta relación geográfica es elocuente cuando se interpreta en el contexto más amplio del cambio urbano contemporáneo. Por un lado, profesionales y directivos son los grupos con pautas de asentamiento residencial más excluyentes (Tammaru et al. 2016). En consecuencia, sus espacios residenciales presentan criterios (sociales y económicos) de admisión que son inasumibles para la mayor parte de la población, de forma que el desplazamiento tanto directo como indirecto del resto de grupos sociales encuentra un contexto favorable en estos barrios, los cuales permanecen impenetrables a la mezcla social. Mientras que, por el otro lado, y al mismo tiempo, el tamaño absoluto y la influencia relativa de las nuevas clases medias (profesionales) están en expansión, en contraste con el vaciamiento progresivo del resto de categorías laborales hacia posiciones de precariedad, desempleo o inactividad.

En este contexto, los espacios centrales estigmatizados y socialmente mezclados presentan continuidad con algunos de los lugares donde las clases medias-altas en crecimiento han residido tradicionalmente. Además, estos espacios no portan un estigma tan fuer-

**Tabla 1.** Porcentaje de población ocupada según categoría de la Clasificación Nacional de Ocupaciones (CNO), provincia de residencia y año (tercer trimestre)

		CNO0	CNO1	CNO2	CNO3	CNO4	CNO5	CNO6	CNO7	CNO8	CNO9
2005	Barcelona	0,0%	7,2%	13,1%	13,4%	13,1%	14,0%	1,0%	15,4%	11,2%	11,6%
	Madrid	0,5%	5,1%	18,1%	14,8%	11,3%	15,9%	0,8%	13,5%	5,2%	14,6%
	Sevilla	0,5%	6,7%	12,9%	13,4%	9,5%	15,0%	1,8%	15,4%	7,4%	17,3%
	Valencia	0,5%	7,7%	11,5%	10,6%	10,0%	14,6%	1,8%	18,4%	10,1%	14,8%
	Vizcaya	0,0%	6,5%	16,4%	17,4%	5,7%	14,6%	0,7%	14,4%	11,2%	13,1%
	Zaragoza	0,5%	7,3%	11,2%	14,0%	9,6%	13,3%	3,1%	14,6%	12,9%	13,5%
2017	Barcelona	0,0%	4,5%	20,1%	11,2%	14,7%	19,4%	0,6%	10,0%	8,8%	10,8%
	Madrid	0,5%	5,2%	25,3%	15,8%	10,8%	19,1%	0,6%	8,1%	4,0%	10,7%
	Sevilla	0,6%	6,2%	21,8%	10,0%	9,2%	22,9%	1,1%	10,3%	5,7%	12,1%
	Valencia	0,3%	4,1%	17,0%	10,7%	10,1%	22,0%	1,6%	11,8%	9,3%	13,1%
	Vizcaya	0,0%	3,4%	22,9%	12,2%	10,7%	19,6%	1,1%	12,0%	8,8%	9,3%
	Zaragoza	1,1%	4,8%	16,8%	10,5%	11,1%	20,4%	2,5%	11,3%	9,4%	12,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de los microdatos de la EPA (INE).

<sup>5</sup> Se emplean datos provinciales porque no existe información desagregada a nivel municipal a partir del Censo de Población de 2011 (INE), así como se inicia la comparación en 2005 porque es el primer año de la serie comparable en términos de la CNO-11 (al menos para las categorías de técnicos y profesionales, así como resto de servicios, las cuales centran el interés de esta investigación; en el resto de categorías las variaciones deben evaluarse con cautela).

te como el asociado a los barrios socialmente más devaluados, sistemáticamente localizados en las periferias metropolitanas. En conjunto, estas características de los sectores socialmente mezclados de los centros urbanos los hacen particularmente porosos a la expansión residencial de estas nuevas clases medias. Desde esta perspectiva, en estos sectores del centro urbano de las ciudades españolas se superponen tres de los tipos ideales del modelo de ciudad partida elaborado por Marcuse y van Kempen (2000): *la ciudad de la nueva burguesía* donde residen los profesionales cuya influencia ha crecido durante el proceso de reestructuración económica neoliberal, los cuales invierten en las viviendas deterioradas localizadas en los márgenes de los centros urbanos y, como resultado de ello, transforman el perfil social de estos barrios; *la ciudad gentrificada* donde residen las astillas de una clase trabajadora tradicional fragmentada y en riesgo de desplazamiento; y *la ciudad étnica*, en la actualidad dispersa en los diferentes barrios periféricos, pero a comienzos de siglo concentrada en sus sectores centrales estigmatizados.

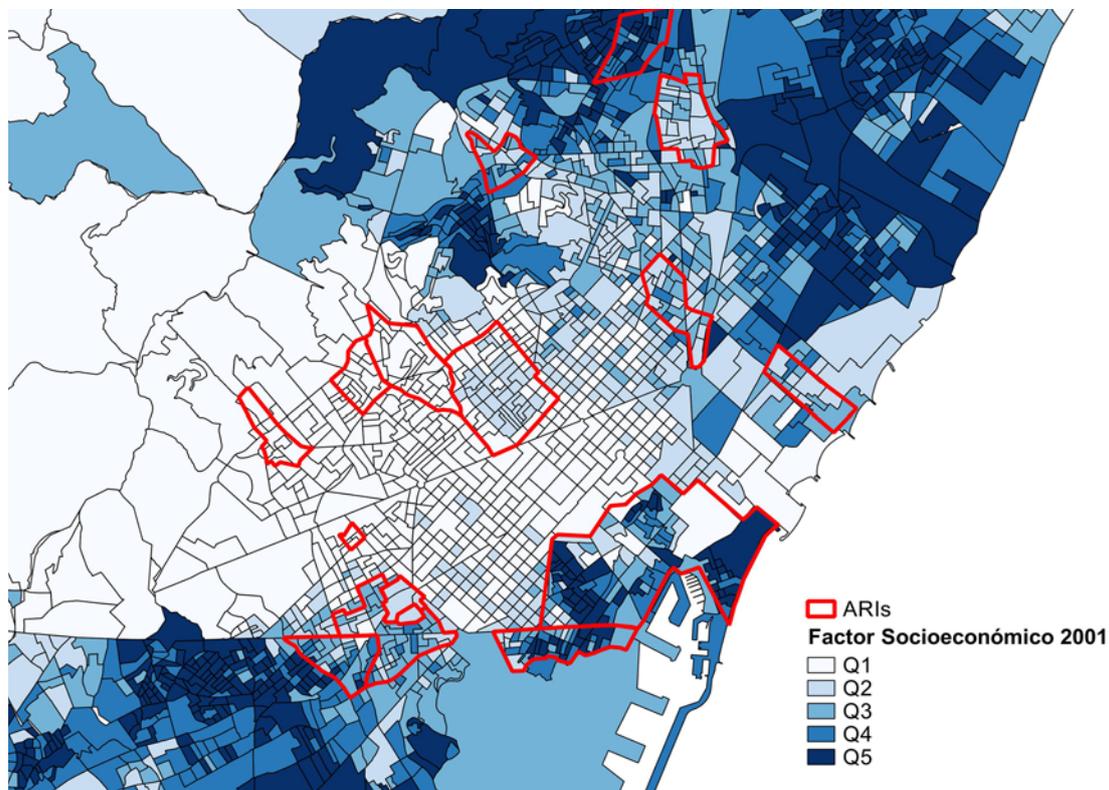
En resumen, las sociedades urbanas españolas sí participan en el aumento del peso absoluto y relativo de unas nuevas clases medias. Además, la disposición favorable a los centros urbanos de este grupo social (Ley, 1996) encuentra condiciones materiales de posibilidad en unos barrios que son

contiguos a los espacios tradicionales de la burguesía. Si bien estos barrios son espacios socialmente mezclados, dado que en ellos se superponen diferentes espacios sociales de las ciudades contemporáneas, en el proceso inmigrantes y clases populares cuentan con recursos más débiles que estas nuevas clases medias en sus estrategias de permanencia en estos territorios.

#### 4. El gobierno neoliberal de los centros urbanos españoles

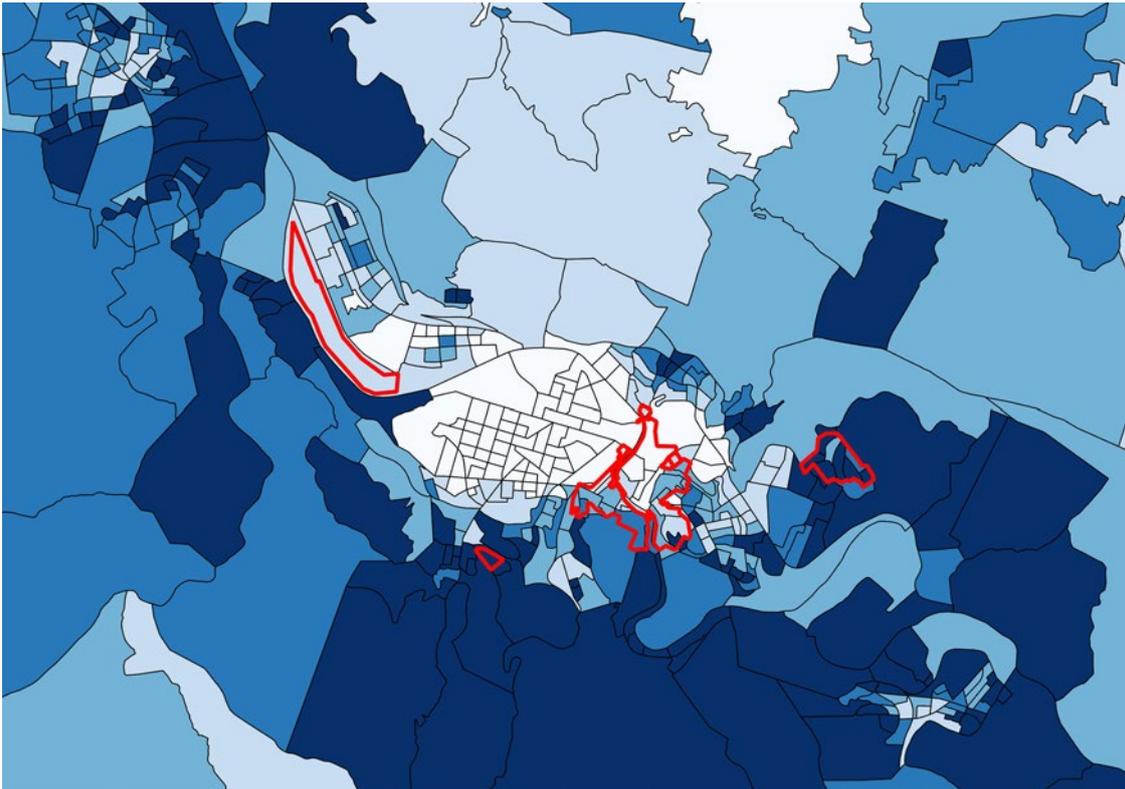
¿Se ha desplegado un gobierno neoliberal de los centros urbanos españoles? La respuesta a esta pregunta se encuentra en la relación socio-espacial entre el ascenso de las nuevas clases medias y la porosidad de los espacios centrales socialmente mezclados. En este escenario, las viviendas de los sectores mezclados presentaban a comienzos de siglo condiciones por debajo de los estándares de habitabilidad exigidos por las clases medias-altas. Sin embargo, un modelo de intervención pública compartido por todos estos territorios ha permitido soslayar este obstáculo a lo largo de la primera década del siglo XXI: todos estos sectores han sido el lugar prioritario de los esfuerzos públicos de regeneración urbana en las ciudades principales de las áreas metropolitanas analizadas (ver figuras 1-6). Como resultado, la distancia entre las condiciones residenciales de estos sectores y las demandas de sus potenciales habitantes se han reducido gracias a una muy importante inversión pública.

Figura 1. Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Barcelona



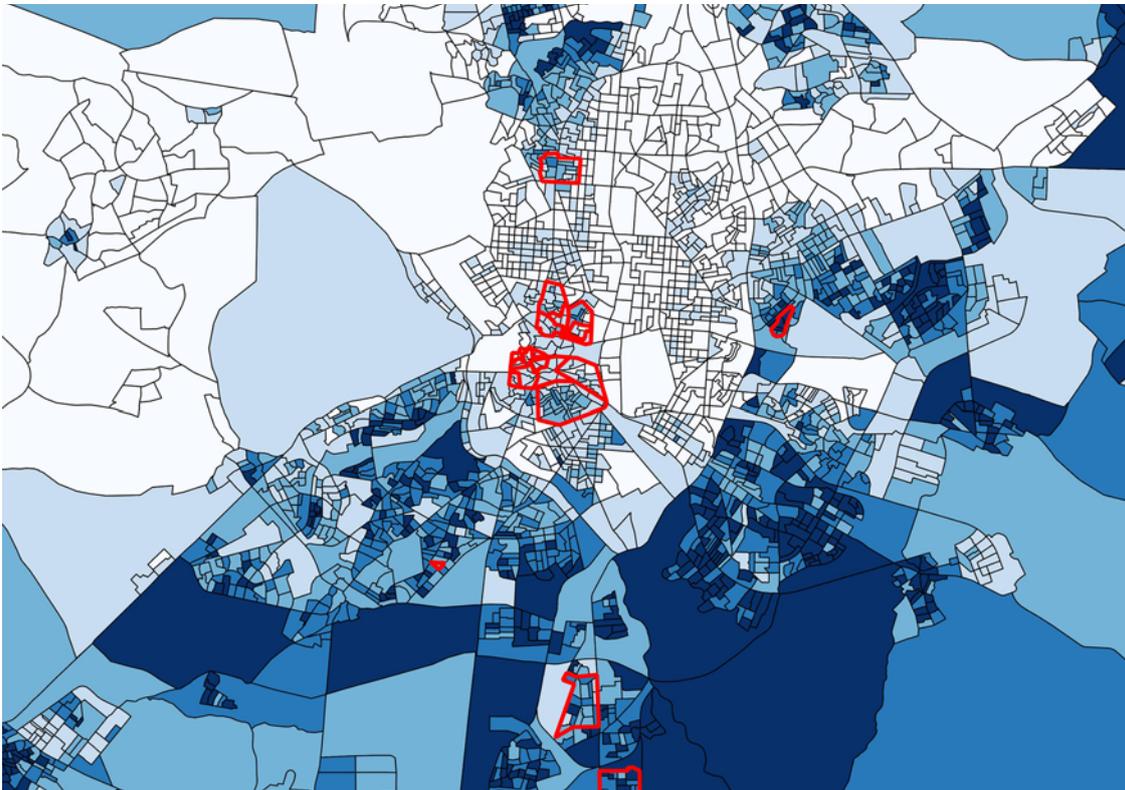
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

**Figura 2.** Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Bilbao



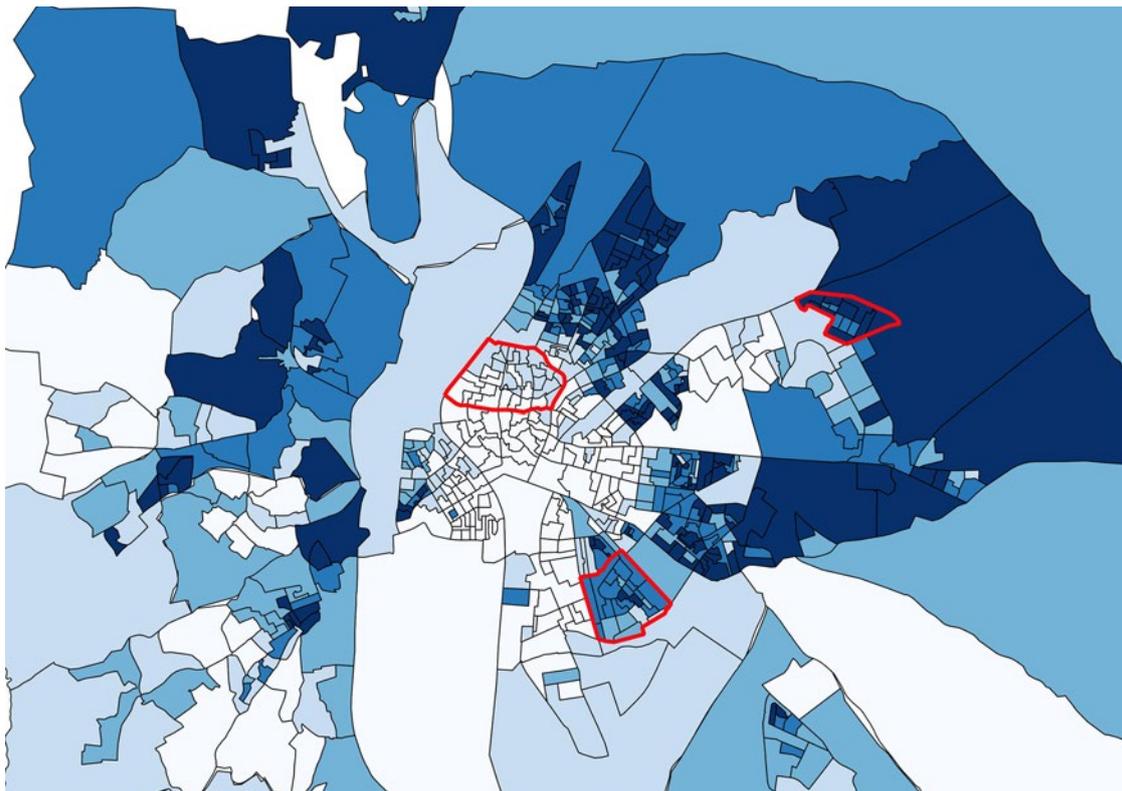
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

**Figura 3.** Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Madrid



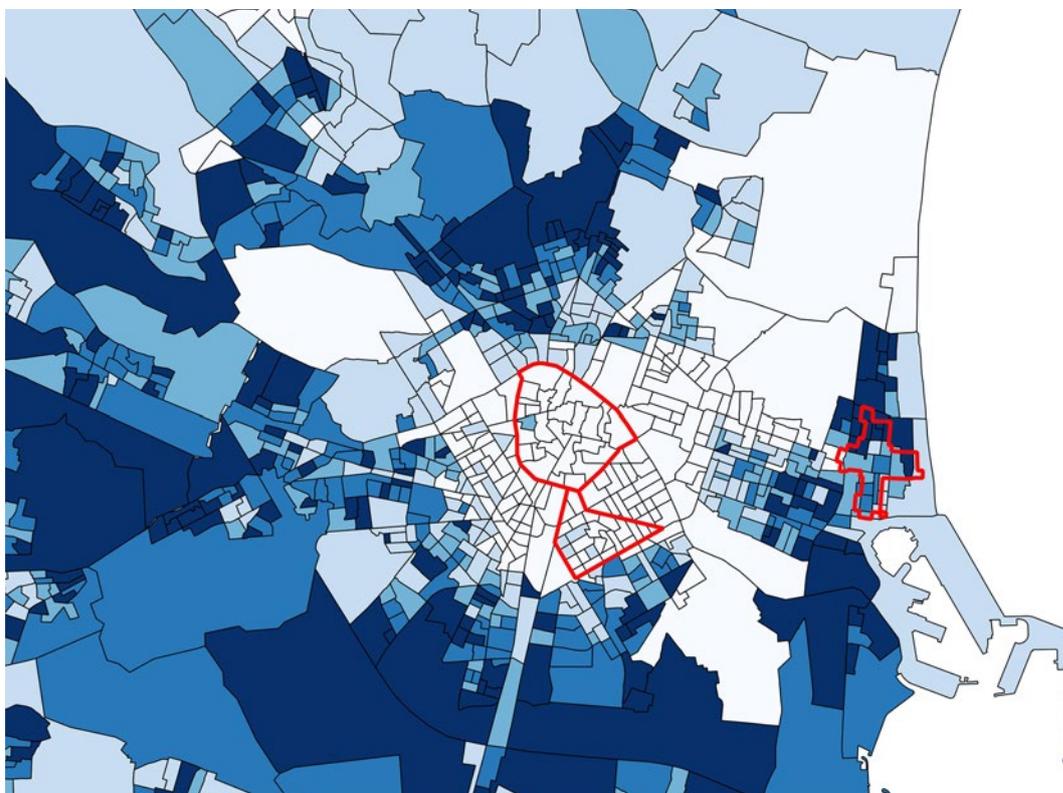
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

**Figura 4.** Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Sevilla



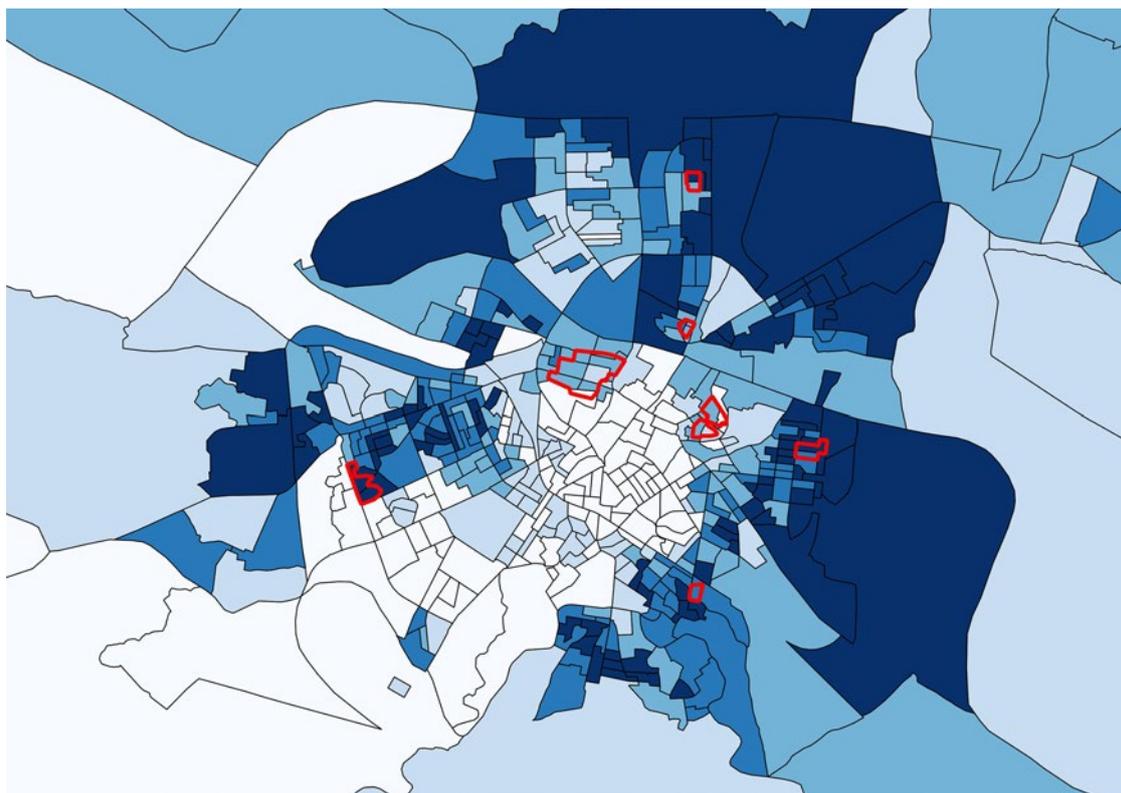
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

**Figura 5.** Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Valencia



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

**Figura 6.** Distribución del factor socioeconómico (2001) y de las ARI (2001-2011) en el AM Zaragoza



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población de 2001 (INE).

Las figuras 1-6 muestran que, salvo excepciones como el Raval en Barcelona, estos espacios socialmente mezclados no concentran a los grupos más precarizados, a diferencia de ciertos segmentos de las periferias metropolitanas que constituyen los espacios verdaderamente relegados de las áreas metropolitanas españolas (Wacquant, 2007). Y, sin embargo, son los sectores mezclados de los centros urbanos los que concentran buena parte de las Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI), cuya distribución no es aleatoria en el territorio. Bajo este prisma, este modelo de intervención pública plantea dudas acerca del carácter redistributivo de estas intervenciones y sus efectos socio-espacia-

les. Al respecto, investigaciones previas han revelado que estos barrios no son aquellos con mayores necesidades socio-residenciales, por un lado, así como los efectos regresivos que suponen las ARI en los centros urbanos (Leal y Sorando, 2013). En breve, la población con una posición socioeconómica más acomodada se localiza en los territorios que son objeto de ARI, mientras permanece ajena a los espacios que no forman parte de las mismas, donde se concentra la población más empobrecida (Sorando, 2014).

Por tanto, en un contexto de expansión socio-espacial de las nuevas clases medias, la inversión pública en espacios contiguos a los tradicionales espacios de las

**Tabla 2.** Cambio porcentual en el número de personas residentes según nivel educativo y territorio (2001-2011)

<b>CENTRO</b>	<b>Barcelona</b>	<b>Bilbao</b>	<b>Madrid</b>	<b>Sevilla</b>	<b>Valencia</b>	<b>Zaragoza</b>
Analfabetos	-21,3%	0,0%	-48,6%	-57,1%	-27,0%	12,8%
Sin estudios	-47,7%	-44,4%	-48,6%	-58,5%	-36,4%	-22,5%
Primer grado	-42,5%	-42,0%	-41,4%	-39,8%	-30,7%	-35,8%
Segundo grado	41,1%	19,7%	7,0%	9,4%	3,9%	31,8%
Tercer grado	174,9%	38,1%	82,4%	75,2%	62,0%	49,9%
<b>CIUDAD</b>	<b>Barcelona</b>	<b>Bilbao</b>	<b>Madrid</b>	<b>Sevilla</b>	<b>Valencia</b>	<b>Zaragoza</b>
Analfabetos	-25,7%	-13,7%	-34,9%	-30,0%	-42,7%	-30,8%
Sin estudios	-31,9%	-28,5%	-31,0%	-32,2%	-24,5%	-27,0%
Primer grado	-36,8%	-35,8%	-29,3%	-34,8%	-32,5%	-28,6%
Segundo grado	15,1%	16,4%	18,0%	23,9%	21,2%	28,1%
Tercer grado	66,0%	31,5%	53,3%	53,1%	54,1%	46,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2011 (INE).

clases medias-altas cuestiona su carácter redistributivo. Si las pautas de distribución de las ARI tienen pautas social y geográficamente estructuradas, sus efectos están igualmente pautados y contribuyen en la elitización de los centros urbanos españoles. Al respecto, la tabla 2 muestra que los residentes con estudios de tercer grado han aumentado en los distritos centrales de las seis ciudades analizadas y que, significativamente, lo han hecho con un crecimiento proporcional superior al registrado en el conjunto de las ciudades donde se localizan. Al mismo tiempo, la población sin estudios secundarios ha decrecido de forma más intensa que en el conjunto municipal, mientras que la población con estudios secundarios no muestra un comportamiento homogéneo. Así, si bien la transformación del perfil social de los centros urbanos analizados presenta pautas comunes, los ritmos de cambio no han sido homogéneos: las ciudades donde la transformación social de su centro urbano ha sido más leve son Bilbao y Zaragoza, en contraste con el cambio acelerado de Madrid, Sevilla y Valencia. Entre ambas, el formidable aumento de la población universitaria de Barcelona no se ha acompañado de una pérdida de peso equivalente del resto de residentes.

Dado que en cada uno de estos centros urbanos se han desplegado importantes operaciones de regeneración urbana, estas diferencias alertan sobre la necesidad de precisar la relación entre el cambio social en la población residente en estos barrios y una serie de características contextuales relevantes. En primer lugar, la trayectoria socio-histórica de cada centro urbano modifica decisivamente su proceso de cambio social. En aquellos territorios donde las operaciones de regeneración urbana fueron tempranas debido a un grado mayor de estigmatización, estas intervenciones coincidieron con el ciclo de expansión especulativa de la economía española. En consecuencia, en estos barrios el contexto favoreció el reemplazo de sus residentes en términos de clase, testimonio de lo cual son los casos del norte del centro madrileño (Chueca, Malasaña) y sevillano (Alameda-San Luis). En cambio, en aquellos barrios donde las operaciones han sido más tardías y coincidieron con el fin del ciclo expansivo, este cambio ha sido más leve, ejemplo de lo cual son las operaciones en Bilbao (San Francisco, Bilbao la Vieja y Zabala) y Zaragoza (Magdalena y San Pablo). Mientras que, en segundo lugar, la transformación de estos barrios es especialmente dependiente de las modalidades de intervención pública en su territorio. Así, si bien todas las ARI se han caracterizado por una transferencia de fondos públicos para la rehabilitación de viviendas privadas, hay variaciones notables variaciones en la orientación de sus gestores hacia la mercantilización de la vivienda. Al respecto, Bailey y Robertson (1997) sostienen que la inversión pública puede ser tanto redistributiva (aproximación social) como regresiva (aproximación privada). Esta tesis se confirma en el caso español, dado que en ciudades como Bilbao o

Zaragoza una aproximación social explica un cambio social más leve que en otras ciudades como Valencia, donde una aproximación privada ha facilitado una transformación social más aguda (Sorando, 2014).

## 5. ¿Hacia una gentrificación 4.0?

Las premisas de las teorías clásicas de la gentrificación se cumplen de manera parcial en los centros urbanos de las principales ciudades españolas: si bien su territorio tan sólo fue parcialmente abandonado, a lo largo de la primera década del siglo XXI los sectores que resultaron degradados habían sido revalorizados, como resultado de importantes operaciones de regeneración urbana que los han adaptado a las demandas de unas nuevas clases medias en expansión social y urbana. En este escenario, estos sectores (centros estigmatizados y socialmente mezclados) se encontraban en una posición propicia para su gentrificación que parecía haber cumplido las dos primeras olas del modelo clásico. En cambio, a comienzos de este siglo la tercera ola resultó ralentizada por el efecto combinado de la suburbanización desaforada y la crisis posterior.

¿Constituía el caso español un ejemplo de gentrificación truncada? Los últimos años desmienten esta hipótesis. Al respecto, la depresión económica ha modificado de manera fundamental la posición de los barrios mezclados de los centros urbanos. A comienzos de la segunda década del siglo, el valor potencial de estos barrios era muy superior a su valor en el mercado, especialmente en un escenario de globalización de los flujos de capitales y financiarización de la vivienda. En este sentido, un factor determinante para la intensificación de estos procesos es la exposición del mercado inmobiliario local de cada ciudad a los procesos de inversión globales, que cada vez se centran más en los sectores FIRE (*Finance-Insurance-Real Estate*) y en las *asset backed investments*. Esta es la razón por la que las dinámicas de gentrificación recientes han golpeado con mayor fuerza a las dos mayores ciudades de España, Madrid y Barcelona, posicionadas en un segundo nivel de conexión a la economía global dentro de la jerarquía a nivel mundial<sup>6</sup>, beneficiándose de la capitalidad y de su condición de *hub* con Latinoamérica, la primera, y de su posición en el arco mediterráneo y su especialización turística, la segunda. Sin llegar a los extremos de las urbes en la cúspide de esa jerarquía como Londres o Nueva York, en ambas ciudades se identifican dinámicas similares: compras masivas de viviendas en poder de los bancos e incluso de enajenaciones de vivienda social pública; desregulación del mercado de alquiler; y entrada masiva de capitales extranjeros, a menudo como inversiones refugio. Finalmente, la estrategia de expansión cuantitativa del Banco Central Europeo ha supuesto un impulso al reorientar la actividad especulativa de los grandes inversores de la deuda pública hacia otros ámbitos, entre los cuales destaca el mercado inmobiliario.

En este contexto, el marco institucional español fue transformado para facilitar la inversión en este tipo de viviendas mediante una profunda reforma de este ámbito que incluye, entre otras, la reforma de la Ley de Arrenda-

<sup>6</sup> De acuerdo con la clasificación de *Global City Network*: <http://www.lboro.ac.uk/gawc/gawcworlds.html>

mientos Urbanos (2013) que disminuye la duración mínima de los contratos de alquiler y facilita la rotación de inquilinos por la vía de la actualización de una renta que, desde esta reforma, ya no está limitada por el incremento del Índice de Precios al Consumo; la regulación de las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuya actividad se centra en el mercado del alquiler y cuenta con extraordinarios beneficios fiscales; o la concesión de la *golden visa* a los grandes inversores extranjeros en activos inmobiliarios en territorio español. Esta batería de medidas fue la respuesta del gobierno central conservador a la virulencia con la que la crisis financiera global incidió en la burbuja inmobiliaria española, la cual hizo que en el periodo 2008-2015 los precios de la vivienda se redujeran en un tercio, bastante más que en otros países. En paralelo, la depreciación salarial española fue igualmente mayor. Estos dos factores han sido la base de un *rent gap* planetario (Slater, 2017), de forma que el bajo nivel generalizado de precios de los activos inmobiliarios en España habría sido un reclamo para la entrada de operadores internacionales. Es el caso del fondo norteamericano Blackstone, que en dos años se ha convertido en el principal actor privado del mercado de alquiler en base a la compra de grandes paquetes de activos oportunistas: desembarcó en 2013 con la controvertida compra de las 1.860 viviendas sociales enajenadas por la EMVS de Madrid a través de la Socimi Fidere; en 2014 se hizo con la cartera de activos de Caixa Bank, a través de otra sociedad, Anticipa; y más recientemente, en 2017, ha adquirido al Banco Santander los activos inmobiliarios del Banco Popular y su filial, Aliseda.

En el caso de este tipo de gestoras inmobiliarias, la consecución del *higher and best use* (Smith, 1996) pasa por deshacerse de los antiguos propietarios o inquilinos de las viviendas. No obstante, la cualidad de España como potencia turística ha hecho que la explotación de la vivienda como activo turístico haya incluido también en el circuito internacional a ciudades de menor rango en la jerarquía de ciudades. Así, cantidades muy importantes de viviendas habituales han sido derivadas al alquiler turístico de corta estancia como 'uso óptimo' a través de plataformas como AirBnB o similares, con un impacto enorme en ciudades como Palma de Mallorca, Málaga, Valencia, San Sebastián, Pamplona, las grandes urbes canarias, o singularmente Ibiza, donde la escasa capacidad de carga de la isla multiplica los efectos. Madrid y especialmente Barcelona no son ajenas a esta dinámica. Esto ha hecho que el debate sobre la turistización se haya disparado en los últimos años y en muchos casos se haya superpuesto al de la gentrificación<sup>7</sup>. Esto ha hecho que algunos responsables políticos, como Gala Pin en Barcelona o Jorge García Castaño en Madrid hayan hablado de una 'gentrificación 4.0' más compleja, que superaría la noción de la tercera ola planteada por Hackworth y Smith (2001) y serviría de prelude al anuncio de la globalización como estrategia global por parte de Smith (2002). Si el sistema de olas expansivas separadas por paréntesis

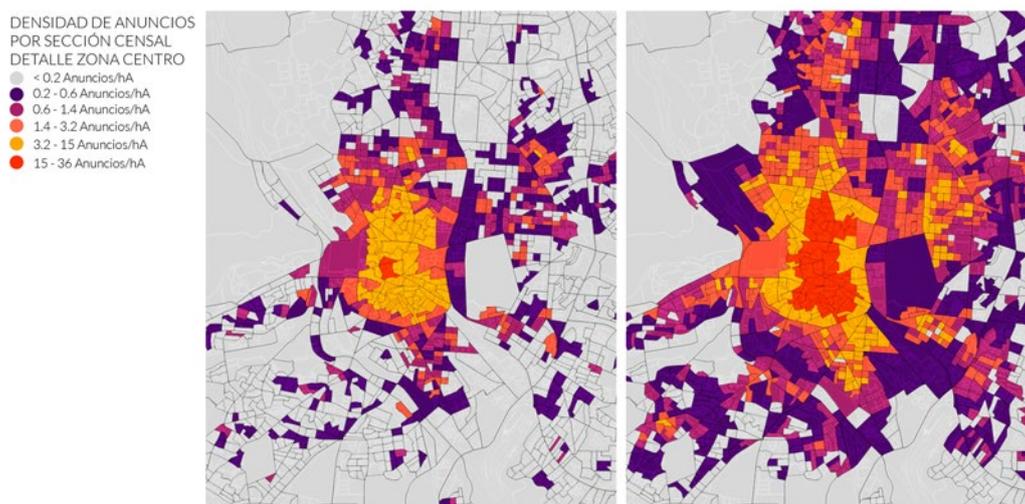
de crisis de Hackworth y Smith hablaba de una primera ola con dinámicas aisladas y esporádicas (ocurrida en las décadas de 1960-1970); de una segunda en la que el fenómeno se extiende de forma generalizada por los centros urbanos (década de 1980), y una tercera en la que actividad del capital a gran escala se intensifica y se extiende a las primeras periferias (década de 1990), esta gentrificación 4.0 se definiría por el vaciamiento poblacional, por el desplazamiento de la población original por una 'no-población' (Porras y García Castaño, 2016): en ocasiones por turistas y en ocasiones simplemente por la inversión inmobiliaria como capital refugio. Podríamos aventurar algunas características más de esta 'nueva ola': la globalización completa de las inversiones inmobiliarias, sumando actores transnacionales; la inclusión de los activos en mecanismos de distribución más ágiles basados en las redes tecnológicas; y, en general, la extensión de los mecanismos de extracción de rentas a todo el espectro de actividades: si la gentrificación clásica se aplicaba principalmente al uso residencial convencional, en esta nueva ola se extendería a otras formas residenciales, como pisos compartidos o residencias de estudiantes, el uso turístico, el comercial, el terciario (con la proliferación de coworkings) o actividades menos usuales como el almacenamiento (trasteros urbanos).

En el caso español, el advenimiento de esta gentrificación 4.0 se ha producido de una forma muy abrupta: si en general en el contexto continental europeo la tercera ola ha sido notablemente más tardía por el sistema de vivienda social (van Gent, 2013), en España esta apenas se había producido debido a la predominancia de la propiedad en el régimen de tenencia de la vivienda: ya las dos primeras olas habrían llegado con casi dos décadas de retraso, y en cuanto a la tercera, apenas se habían advertido indicios de gentrificación en localizaciones periféricas hasta la reactivación económica posterior a 2015. La virulencia de esta nueva ola puede observarse en la rapidez de la implantación de las viviendas de uso turístico en los centros urbanos españoles. El mejor ejemplo es el caso de la plataforma AirBnB que en Madrid cuenta con una cuota de mercado de al menos el 50% (Ayuntamiento de Madrid, 2017). Previamente, Barcelona había sido la punta de lanza de este proceso con un rápido incremento del número de viviendas turísticas de 824 en el año 2011 a 9.606 en 2014 (Ajuntament de Barcelona, 2017). Este rápido crecimiento se produjo a pesar de la promulgación del Decreto 159/2012, que nominalmente trataba de frenarlo. En el caso de Madrid, el crecimiento es más tardío, pero entre julio de 2015 y enero de 2017 se observa una velocidad de crecimiento similar, pasando de 2.925 ofertas de piso completos en AirBnB a 4.991, en el distrito Centro, el cual concentra más de la mitad de la oferta de la ciudad. Se trata de un volumen importante comparado con el número de viviendas del distrito: casi 100.000, de las cuales 70.000 serían principales, con el 39,6% en régimen de alquiler según el Censo de 2011 (INE). La concentración de la oferta de esta plataforma es aún más acusada en determinados ámbitos, como el eje que cruza de norte a sur el casco histórico, y cuenta con nuevos puntos de concentración en localizaciones periféricas (figura 7)<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Por ejemplo, Cocola Gant considera la turistización una variante de la gentrificación (Cocola-Gant, 2018).

<sup>8</sup> Esta pauta sugiere la necesidad de trascender los centros urbanos en el estudio de los procesos de gentrificación en las ciudades españolas, tal como proponen Lees et al. (2016) en perspectiva transnacional.

Figura 7. Densidad de oferta de AirBnB en 2015 (izq) y 2017



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Inside AirBnB (Ardura, 2017).

A pesar de que en algunos casos se alude a esta proliferación del residencial turístico como un ejemplo de economía colaborativa, los análisis de la oferta muestran que la mayoría de las ofertas son de pisos completos, frente a modalidades de pisos y habitaciones compartidas; y que más de la mitad de las ofertas corresponden a multipropietarios (Ardura, 2017; Ayuntamiento de Madrid, 2017; Gil, 2018). Esta proliferación de apartamentos turísticos ha sido asociada a la pérdida poblacional del distrito Centro, así a como los grandes incrementos del precio de la vivienda tanto en compra como, sobre todo, en alquiler. No obstante, conviene aclarar que esta no es la única causa. En el caso de Madrid, este auge se ha producido después del inicio del declive poblacional en el Distrito Centro. Habida cuenta de que el número de hogares no ha cambiado, se constata un cambio en la estructura de los hogares, lo cual unido al incremento de precios, da indicios de un posible proceso de gentrificación clásico, que habría precedido al de turistización. Se trataría pues de dos procesos diferenciados pero que se superpondrían en la etapa más reciente.

El análisis del incremento de las viviendas turísticas permite hipotetizar que, inicialmente, el grueso de

las viviendas turísticas proviene del stock de vivienda vacía o secundaria, y que solo recientemente empiezan a detraer oferta de la vivienda principal en alquiler (en el caso de Sol y Lavapiés ambos son los barrios con mayor proporción de vivienda vacía según Censo 2011 y mayor crecimiento de vivienda turística) (Ardura, 2017). Por tanto, el incremento de precios no estaría principalmente producido por un efecto mecánico de la disminución de la oferta del que hablan ciertos estudios en otras ciudades (Stulberg, 2015), sino más bien por la concatenación con otros factores: la coincidencia del fin de los primeros contratos firmados bajo la Ley de Arrendamiento Urbanos de 2013, por la alta demanda por la dificultad de acceso a crédito por la devaluación salarial y precariedad laboral y, sobre todo, por las expectativas, no siempre reales, de rentabilidad de una explotación alternativa más rentable al alquiler convencional como es el alojamiento turístico si se alcanzan tasas de ocupación elevadas.

En el caso de Madrid se observa que, en este proceso, el centro de Madrid ha llegado a asimilarse a los distritos más favorecidos socioeconómicamente de la ciudad, tales como Salamanca, Chamartín o Retiro. En concreto, el distrito centro de la capital es el segundo que más población sin estudios superiores pierde entre 2001 y

Tabla 3. Cambio porcentual de la población residente (mayor de 25 años) según nivel educativo, territorio e intervalo temporal. Porcentaje de población según nivel de estudios y territorio en 2016

Estudios Superiores				
	2001-2006	2006-2012	2012-2016	2016
Centro	22,8%	16,2%	5,3%	66,8%
Madrid	19,5%	11,3%	6,4%	54,9%
Resto de Estudios				
	2001-2006	2006-2012	2012-2016	2016
Centro	1,6%	-15,9%	-20,5%	33,0%
Madrid	1,2%	-1,8%	-10,5%	45,0%

Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón municipal de habitantes (INE).

2016, pero ocupa la primera posición entre 2012 y 2016, según los datos del Padrón municipal de habitantes (INE). Esta pauta se complementa con un ligero aumento de la población con estudios superiores, la única que aumenta entre todas las categorías educativas, si bien a un ritmo mucho menor que durante la primera década del siglo XXI. Esta ralentización se explica por la debilidad del crecimiento poblacional de este distrito en el mencionado contexto de sustitución de viviendas de residencia habitual por viviendas de uso turístico. Al respecto, la tabla 3 es significativa: entre 2001 y 2006 en este distrito crece la población por encima de la media municipal tanto entre residentes con estudios superiores (nuevas clases medias) como entre personas sin estudios superiores (principalmente inmigrantes extranjeros); entre 2006 y 2012 se produce el proceso de reemplazo poblacional más agudo como resultado de la crisis económica, dado que disminuyen fuertemente las personas residentes sin estudios superiores, al mismo tiempo que aumentan las más cualificadas (en ambos casos por encima de la media municipal); mientras que en el último período, la población cualificada crece pero por debajo de la media municipal, al tiempo que se produce un agudo decrecimiento de personas sin cualificación superior. Al final del período, el carácter elitizado del distrito centro en perspectiva comparada resulta elocuente.

## 6. Conclusión: condiciones para la resistencia

En conclusión, la historia social y política de las ciudades españolas confirma el despliegue de procesos de gentrificación en su seno que, no obstante, resultan matizados por la especificidad contextual de estas sociedades urbanas. Si el caso español no se ha acomodado en su ritmo al esquema anglosajón en sus primeras olas, la particular combinación de factores institucionales propios y condiciones económicas globales ha acelerado el proceso en ciudades como Barcelona o Madrid. En este escenario, las características del proceso en el caso español conllevan importantes consecuencias en relación con la resistencia a la gentrificación. En primer lugar, el rol de la población inmigrante extranjera es central. Por un lado, esta población está muy debilitada en términos de influencia política pero, por el otro lado, cuentan con redes de apoyo mutuo muy sólidas que pueden movilizar frente a las presiones de la gentrificación.

En segundo lugar, la escasez tradicional de vivienda en alquiler ha supuesto un bajo volumen de resistencia frente a estos procesos, así como una mayor debilidad de los vecinos y vecinas afectados por los mismos. Sin embargo, en el presente están emergiendo las prácticas y discursos de nuevos sindicatos de inquilinos en ciudades como Barcelona, Madrid o Las Palmas de Gran Canaria. En este sentido, en estas ciudades se está experimentando el proceso vivido en ciudades como París o Berlín, donde la participación de grupos sociales más amplios se ha vinculado a un mayor uso de la vivienda en alquiler como el que se empieza a registrar entre una juventud fuertemente precarizada. Al mismo ti-

empo, la atomización de la oferta de alquiler se está transformando con la llegada de grandes inversores a este mercado, lo cual recudece la debilidad de los inquilinos e inquilinas pero, al mismo tiempo, facilita su agrupación frente a propietarios compartidos. Así, y en tercer lugar, la fuerte exposición de las ciudades españolas al capital global constituye un escenario muy desigual entre inversores y residentes, en el cual las administraciones locales cuentan con escasos recursos legales y económicos. En este escenario, el reto al que se enfrenta la lucha por el Derecho a la Ciudad no se asemeja tanto a un modelo de olas como a un maremoto de alcance global.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AJUNTAMENT DE BARCELONA (2017). *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)*. Disponible en: <https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2017&03/022017003806.pdf>

ARDURA, A. (2017). La incidencia de la proliferación del alojamiento turístico en viviendas en el centro de Madrid. *Ponencia para el 3er encuentro europeo Vivre la ville*. Disponible en: [http://www.vivre-la-ville.fr/wp-content/uploads/2017/03/VivreLaVille-Madrid-2017\\_PonenciaTurismo-ES.pdf](http://www.vivre-la-ville.fr/wp-content/uploads/2017/03/VivreLaVille-Madrid-2017_PonenciaTurismo-ES.pdf)

ATKINSON, R., y BRIDGE, G. (Eds.) (2005). *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. Londres: Routledge.

AYUNTAMIENTO DE MADRID (2017). *La Oferta de Alojamiento Turístico en Madrid Características y Distribución Territorial*. Área de Desarrollo Urbano Sostenible. Informe elaborado por la consultora Red2Red. Madrid: Ayuntamiento de Madrid.

BAILEY, N., y ROBERTSON, D. (1997). Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification. *Urban Studies*, 34(4), 561-78.

CAPEL, H. (1983). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera.

CLARK, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. En R. Atkinson, y G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (pp. 256-264). Londres: Routledge.

COCOLA-GANT, A (2018). Tourism gentrification. En L. Lees y M. Phillips (Eds), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.

COLECTIVO IOÉ (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

DÍAZ PARRA, I. (2011). Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 2, 48-68.

FERNÁNDEZ SALINAS, V. (1994). Los centros históricos en la evolución de la ciudad europea desde los años setenta. *Ería*, 34, 121-32.

- FISHMAN, R. (1987). *Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia*. Nueva York: Basic Books.
- GIL, J. (2018, 9 de enero). El conflicto de Airbnb aterriza sobre Madrid (1ª parte). *Diario Público*. Disponible en: <http://blogs.publico.es/contraparte/2018/01/09/el-conflicto-de-airbnb-aterriza-sobre-madrid-1a-parte/>
- HACKWORTH, J., y SMITH, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92(4), 464–77.
- HARVEY, D. (2008). El derecho a la Ciudad. *New Left Review*, 53, 23-39.
- LE GALÉS, P. (2007). *Las Ciudades Europeas. Conflictos Sociales y Gobernanza*. Madrid: Comunidad de Madrid.
- LEAL, J. (2004). Segregation and social change in Madrid metropolitan region. *The Greek Review of Social Research*, 113, 81-104.
- LEAL, J., y SORANDO, D. (2013). Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas. *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, XV, 205-36.
- LEES, L., BANG, H., y LÓPEZ-MORALES, E. (2016), *Planetary Gentrification*. Londres: Polity Press.
- LEY, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- LÓPEZ, I., y RODRÍGUEZ, E. (2010). *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- MALOUTAS, T. (2011). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology* 38(1), 33-48.
- MARCUSE, P., y VAN KEMPEN, R. (2000). *Globalizing Cities: A New Spatial Order?*. Malden, MA: Blackwell.
- MORÁN, M.L. (2007). Espacios y ciudadanos: los lugares de la narración clásica de la ciudadanía. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 119, 11-34.
- NAREDO, J.M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, 44, 13-27. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- PORRAS, S., y GARCÍA CASTAÑO, J. (2016, 10 de diciembre). Viviendas de uso turístico: la gran recalificación. *Eldiario.es*. Disponible en: [http://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion\\_6\\_589051100.html](http://www.eldiario.es/tribunaabierta/Viviendas-uso-turistico-gran-recalificacion_6_589051100.html)
- ROBINSON, J. (2011). Cities in a world of cities: The comparative gesture. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(1), 1–23.
- SÁNCHEZ DE JUAN, J.A. (2000). La ‘destrucción creadora’: el lenguaje de la reforma urbana en tres ciudades de la Europa mediterránea a finales del siglo XIX (Marsella, Nápoles y Barcelona). *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 63. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn-63.htm>
- SASSEN, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- SLATER, T. (2017). Planetary Rent Gaps. *Antipode*, 49, 114–137.
- SMITH, N. (1996). *The New Urban Frontier. Centrifugation and the Revanchist City*. Londres: Routledge.
- SMITH, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- SORANDO, D. (2014). *Espacios en conflicto: una aproximación relacional al cambio social de los centros estigmatizados*. Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid. Disponible en: <http://eprints.ucm.es/29473/1/T35930.pdf>
- STULBERG, A. (2015, 14 de octubre). How much does Airbnb impact rents in NYC?. *The real deal*. Disponible en <https://therealdeal.com/2015/10/14/how-much-does-airbnb-impact-nyc-rents/>
- TAMMARU, T., MARCIŃCZAK, S., VAN HAM, M., y MUSTERD, S. (Eds.) (2017). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Londres: Routledge.
- TROITIÑO VINUESA, M.A. (1992). Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 11, 25-48.
- VAN CRIEKENGEN, M., y Decroly, J.M. (2003). Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies*, 40(12), 2451-68.
- VAN GENT, W.P. (2013). Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the ‘Third Wave’ Broke in Amsterdam. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37, 503–522.
- WACQUANT, L. (2007). *Los condenados de la ciudad: Gueto, Periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- WARD, K. (2009). Toward a relational comparative approach to the study of cities. *Progress in Human Geography*, 34(4), 471-87.