

GRADO: Economía

Curso 2019/2020

Procesos de gentrificación en las ciudades españolas

Autor/a: Imanol de Velasco Uribe

Director/a: María Soledad Esteban Galarza

Bilbao, a 30 de septiembre de 2020



Contenido

0.	Resumen.....	4
1.	Introducción.....	5
2.	Metodología.....	7
3.	¿Qué es la gentrificación?.....	8
3.1.	Historia y antecedentes de la gentrificación	8
3.2.	Etapas del proceso gentrificador	10
3.3.	Agentes gentrificadores	13
3.3.1.	El estado	13
3.3.2.	El mercado	14
3.3.3.	Nuevos residentes	15
3.4.	Consecuencias de la gentrificación	15
3.4.1.	Consecuencias positivas.....	15
3.4.2.	Consecuencias negativas	16
4.	Resistencia a la gentrificación	19
4.1.	Intervención del sector público.....	19
4.2.	Organizaciones vecinales.....	20
5.	Alternativas reales a la gentrificación para la regeneración urbana	22
6.	Casos generales de las ciudades de España	24
6.1.	Madrid.....	24
6.1.1.	Lavapiés.....	24
6.1.2.	Malasaña.....	26
6.1.3.	Chueca.....	28
6.2.	Barcelona.....	30
6.2.1.	Raval	30
6.2.2.	Barrio Gótico.....	31
6.2.3.	Comparación con otros barrios de la ciudad	34
6.3.	Bilbao.....	36
6.3.1	Bilbao la Vieja	37
6.4.	Sevilla	41
7.	Conclusiones.....	45
8.	Bibliografía.....	47

Índice Ilustraciones

Ilustración 1 Fases de La gentrificación.....	10
Ilustración 2 Cuadro resumen de las consecuencias de la gentrificación	18
Ilustración 3 Evolución de la población de Lavapiés por tramo de edad (2005-2020) .	25
Ilustración 4 Bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad de Madrid en el barrio de Lavapiés (2017).....	26
Ilustración 5 Evolución de la población de Malasaña por tramo de edad (2005-2020).	27
Ilustración 6 Bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad de Madrid en el barrio de Malasaña (2017).....	27
Ilustración 7 Evolución de la población de Chueca por tramo de edad (2005-2020)....	29
Ilustración 8 Bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad de Madrid en el barrio de Chueca (2017).....	29
Ilustración 9 Población por distrito (2017-2018).....	32
Ilustración 10 Población por distritos según su nacionalidad española o extranjera (2018)	32
Ilustración 11 Edad media y número de domicilios por distrito (2018).....	33
Ilustración 12 Domicilios por distritos según el número de personas por los que están compuestos (2018).....	33
Ilustración 13 Variación de la población (2008-2018).....	34
Ilustración 14 Población infantil de 0 a 14 años (% sobre el total)	34
Ilustración 15 Población mayor de 65 años (% del total)	35
Ilustración 16 Evolución de la población del Distrito 5 de Bilbao (2016-2019).....	39
Ilustración 17 Población según edad y sexo en los distritos de Casco Antiguo y Triana (2019).....	42
Ilustración 18 Porcentajes de población por grupos de edad en los distritos de casco Antiguo y Triana sobre el total del distrito (2019).....	43
Ilustración 19 Altas y bajas por cambio de residencia en los distritos de Casco Antiguo y Triana (2017)	43
Ilustración 20 Licencias concedidas de conservación, rehabilitación y nueva construcción por distritos (2018).....	44

0. Resumen

En este trabajo se va a analizar qué es la gentrificación, cómo se desarrolla el proceso, una visión histórica del mismo, un análisis teórico de qué agentes influyen en él, quién se beneficia y para quién es negativo, y si puede haber medidas alternativas para la rehabilitación de la ciudad o resistencias a los procesos de gentrificación.

También se va a abordar una parte más empírica en la que se estudia cómo ha afectado a cuatro grandes urbes de nuestro país, como son Madrid, Barcelona, Sevilla y Bilbao. En estas ciudades se estudiarán los procesos de cambio urbano y gentrificación en determinados barrios, con datos objetivos obtenidos de las páginas web de los respectivos ayuntamientos, para corroborar lo que se puede intuir por la historia del barrio, su entorno o población.

Por último, se presentarán unas conclusiones para evaluar los efectos de los procesos de gentrificación, con el fin de determinar si estos procesos son deseables para las ciudades o, por el contrario, deben ponerse en marcha medidas para tratar de frenar su desarrollo.

1. Introducción

En este trabajo, se van a analizar los procesos de gentrificación, así como su evolución en el tiempo, en los casos más notables de la geografía española; también destacar las resistencias vecinales, con sus movimientos para evitarla y su desenlace final en los barrios en los cuales el proceso ya ha terminado.

Se ha elegido este tema, dado que es algo que nos afecta a todas las personas, indirecta o directamente. Este tipo de transformaciones afecta tanto al mercado de la vivienda, como al mercado del alquiler, que son las dos soluciones habitacionales que tenemos hoy en día para poder vivir, y por la importancia de ello y por su interés como movimiento social este tema ha sido el elegido para desarrollar el trabajo de fin de grado.

Actualmente, la gentrificación es un tema de actualidad ya que esta ha afectado de forma considerable a las ciudades modernas, no solo de España, sino de la mayoría de los países desarrollados. Este proceso se da a través de una serie de fases que han sido objeto de estudios y analizados en la literatura existente.

El proceso de gentrificación tiene cuatro características principales y que son necesarias para considerar que un barrio está sufriendo este proceso. Estas cuatro características son: (1) la reinversión del capital por parte de las administraciones públicas y sector privado, principalmente entidades financieras y promotores inmobiliarios; (2) la incorporación de una población con mayor poder adquisitivo y cultura; (3) los cambios en el espacio urbanístico y las infraestructuras existentes; y en último lugar, (4) como un proceso causante de conflicto social e injusticia en contra del derecho de la vivienda de las personas que históricamente han residido en el barrio que sufre el proceso de gentrificación.

Este concepto surge como una forma de explicar los cambios urbanísticos que se dan en algunas zonas de las grandes ciudades, así como los cambios culturales asociados de estas modificaciones. Los cambios culturales están relacionados con la sustitución de una clase marginal, o de rentas bajas, por una clase de poder adquisitivo superior y, por lo tanto, con un mayor nivel educativo.

La integración de estos dos cambios en un único proceso, ha sido vital para el desarrollo de estudios sobre el proceso de la gentrificación, ya que estos dos cambios están íntimamente relacionados y es imposible encontrar un caso de gentrificación donde solo se hayan producido cambios urbanísticos o culturales.

Se cree que la gentrificación es uno de los principales mecanismos de la gestión urbanística que existen actualmente, relacionado con un estado neoliberal. Este proceso va de la mano de nuevos conceptos que actualmente se encuentran ligados a los planes urbanísticos de las ciudades, como la regeneración, revitalización y renacimiento.

Si bien es cierto que el proceso de gentrificación ha sido un concepto estudiado en los últimos años y por lo tanto cuentan con múltiples estudios que abordan casos concretos de España y Latinoamérica, así como de otras partes del mundo, estos estudios se han centrado en visibilizar el proceso de gentrificación como un conflicto y un problema de justicia social, donde los residentes históricos son los grandes perjudicados. Estos residentes históricos se ven desplazados por la nueva clase social y son obligados abandonar sus domicilios, debido a que son incapaces de hacer frente a los nuevos precios de mercado de acceso a la vivienda de la zona.

El presente trabajo quiere dejar apartada la idea del proceso de gentrificación como un conflicto social y abordarlo desde un punto de vista teórico, aunque este proceso puede tener consecuencias negativas también hay muchas positivas. No hay que olvidar que el proceso de gentrificación se lleva a cabo en zonas marginales, donde por regla general se encuentran actividades económicas insalubres, como la prostitución y la venta

de sustancias estupefacientes, lo que, a su vez, tienden a disparar los índices de criminalidad en relación con la media del municipio.

Por último, en ocasiones, el proceso de gentrificación no lleva asociado una sustitución de una clase social con un poder adquisitivo, por una clase con un poder adquisitivo alto, sino que simplemente se ven desplazados por un aumento y proliferación y aumento de los alquileres turísticos, es decir, ligado a un proceso de turistificación. Este concepto podría ser objeto de estudio en otro trabajo, aunque es necesario mencionarlo ya que es el proceso que se da actualmente en el Barrio Gótico de Barcelona, abordado en la parte práctica del trabajo.

2. Metodología

El objetivo principal del presente trabajo es abordar desde un punto de vista teórico-práctico la problemática social del proceso de gentrificación que se está produciendo en algunas ciudades españolas.

Es decir, la finalidad última del trabajo no es solo conseguir realizar una aproximación teórica al concepto realizando una revisión de la literatura existente hasta el momento, sino que también se pretende abarcar el problema desde un punto de vista práctico, que permita conocer cómo afecta realmente el proceso de gentrificación a los barrios de las ciudades españolas.

Para conseguir este objetivo principal se ha optado por una estructura en el trabajo de dos grandes bloques. El primero de ellos es el bloque teórico, mientras que, en el segundo bloque, se encuentra la parte más práctica del trabajo.

En la primera parte del trabajo se ha realizado una revisión de la literatura existente buscando encontrar respuesta teórica a algunas cuestiones relacionadas con el proceso de gentrificación, como, por ejemplo, su definición, sus fases, los agentes gentrificadores, las consecuencias, tanto positivas como negativas, las resistencias que se pueden dar durante el proceso y qué alternativas existen. Con todas estas cuestiones se pretende abordar el concepto y conocerlo en profundidad.

En la segunda parte del trabajo se realizará un estudio de casos, donde se explica el proceso de gentrificación que se ha dado en algunos barrios de ciertas ciudades españolas: Lavapiés, Malasaña y Chueca, en la ciudad de Madrid, El Raval y el Barrio Gótico en Barcelona, el Casco Viejo, Bilbao la Vieja y San Francisco en el caso de Bilbao y San Bernardo, San Luis-Alameda y Triana en Sevilla.

Los barrios seleccionados son barrios de gran importancia en cada una de las ciudades mencionadas, ya que se trata de barrios ubicados en zonas céntricas de la ciudad y que tuvieron una gran importancia y relevancia en el proceso de industrialización de dichas ciudades.

La parte práctica a su vez se ha abordado en dos partes para cada uno de los barrios. Se ha iniciado la investigación con una introducción histórica de cada uno de los barrios, analizando sus orígenes, su evolución en el proceso de industrialización, su decadencia y marginación y por último el inicio del proceso de gentrificación y en qué situación se encuentra actualmente.

La segunda parte de la parte práctica de las ciudades se ha abordado con la búsqueda y análisis de datos relacionados con el barrio y que pueden resultar de interés para la demostración del proceso de gentrificación.

En este caso, se ha optado por varias fuentes de información secundaria, siendo estas las páginas web de los diversos ayuntamientos (Madrid, Barcelona, Bilbao y Sevilla), ya que proporcionan información demográfica, económica y urbanística por barrios y distritos. Asimismo, se han consultado diversos estudios realizados sobre estas ciudades y que se referencian a lo largo del trabajo.

El principal problema en este caso ha sido que los cuatro ayuntamientos no proporcionan ni los mismos datos, ni en la misma serie histórica, lo que imposibilita la comparativa entre las ciudades.

Entre los datos que se muestran están, la formación demográfica de los barrios o distritos (por número de habitantes, género, edad y nacionalidad), la movilidad entre barrios, y en el caso de Sevilla las licencias de rehabilitación, conservación y nueva construcción otorgadas en el año 2018.

3. ¿Qué es la gentrificación?

3.1. Historia y antecedentes de la gentrificación

El concepto de gentrificación surgió de la socióloga Ruth Glass cuando observó cómo en algunas áreas de las ciudades inglesas se llevaba a cabo un desplazamiento de sus residentes debido a lo que esta misma autora definió como gentry, es decir, la clase alta. Estas áreas deterioradas estaban siendo colonizadas por la llamada burguesía joven, que aprovechando los precios bajos eran capaces de remodelar los edificios (Glass, 1964). A partir de este momento la gentrificación, se convirtió en un fenómeno reconocido, por generar un desplazamiento de una clase con ingresos más bajos por una clase alta.

Moore (1982), define la gentrificación como “un proceso mediante el cual un grupo importante de la nueva clase social emergente, establece una identidad residencial concomitante con su identidad social, en el contexto de unos cascos urbanos paulatinamente convertidos en la residencia de los denominados trabajadores de cuello blanco” (Rodríguez y Puga, 2002, p. 280).

El término de gentrificación, fue desarrollado por la literatura anglosajona en la segunda mitad del siglo XX, como consecuencia de un primer proceso de gentrificación asociado a la contracción de la economía del estado del bienestar, que se dio principalmente en Europa y Estados Unidos. Un aumento del valor del suelo, el deterioro de los edificios y la desregularización, tuvieron como consecuencia el desplazamiento de la población con recursos escasos, cuyos bienes fueron adquiridos por clases sociales con mayor poder adquisitivo (Inzulza y Galleguillos, 2014; Lees et al., 2008).

El elemento que ha caracterizado el proceso de gentrificación en todos los momentos históricos es un aumento exponencial de los precios del suelo, con la llegada de las clases con mayores ingresos a zonas depreciadas y a la reprogramación de servicios y equipamientos para estos. Neil Smith afirma que el proceso de gentrificación se da en espacios acotados, especialmente en zonas centrales, donde los activos inmobiliarios son más valorados debido a su escasez (Smith, 1996). Esta afirmación va de la mano de la teoría potencial de la renta (rent gap), que define la diferencia entre la renta actual y potencial de un terreno como factor detonante y explicativo de este proceso (Smith, 1996).

Es destacable que en la literatura más reciente existe un debate abierto sobre la asociación del proceso de captura de renta potencial y el proceso de expulsión (Delgadillo, 2015; Janoschka et al. 214; Sabatini et al. 2010).

Ahora bien, la gentrificación no ha sido solo entendida como el reemplazo en una determinada área de una clase con rentas bajas, por una clase con rentas elevadas, sino que también incluye los cambios en los usos de los suelos, ya sean residenciales, dotacionales (culturales, educacionales, ...) o terciarios (comerciales) (Navarrete, 2017). En este caso, el fenómeno va asociado a una no expulsión y si a un cambio en las actividades productivas que se dan en determinadas áreas, desplazando las actividades tradicionales, como el comercio y servicios de proximidad, por otras actividades asociadas al turismo y a la cultura (Navarrete, 2017).

A pesar de que existe un extenso debate sobre si la gentrificación produce el desplazamiento de personas y una segregación social, la realidad es que aún hay muchas políticas urbanas destinadas a promover el proceso de gentrificación, bajo una premisa de que con esto se logran poblaciones menos segregadas (Davidson y Lees, 2005).

Por este motivo, se plantea la búsqueda de comunidades mixtas, ya que está demostrado que la gentrificación genera barrios homogéneos (Butler y Robson, 2003),

con un desplazamiento masivo de la clase obrera y de menores ingresos (Hamnett, 2009; Lees, 2008).

Es Marcuse (1985) el autor que introduce las diversas distinciones para evaluar las dinámicas en los espacios urbanos. De este modo en su teoría se mencionan cuatro tipos de desplazamientos, cuya principal diferencia es el “grado de presión” al que están sometidas las personas que viven este proceso. El primer tipo de desplazamiento es un desplazamiento directo, caracterizado por hechos contingentes que determinan el abandono de las personas de ese espacio. Entre estos hechos se pueden encontrar incendios, inundaciones, desalojos... El segundo tipo de desplazamiento es bautizado como de cadena directa, asociado al abandono de la vivienda por motivos económicos, es decir, por un aumento exponencial del precio del alquiler o de las construcciones de la zona. El tercer tipo de desplazamiento se da como consecuencia de una exclusión, en el cual el acceso de la vivienda se hace más difícil por la llegada de nuevos inquilinos con mayor poder adquisitivo. Por último, el cuarto tipo de desplazamiento se da cuando los antiguos inquilinos son obligados directamente al desalojo por las dinámicas de reemplazo y revitalización urbana (Marcuse, 1985).

Por lo tanto, la gentrificación puede tomar diferentes formas de manifestación, identificando un proceso de renovación sin expulsión y en la periferia (Sabaniti et al., 2012), renovación urbana con expulsión en el centro y pericentro (Contreras, 2011) y renovación urbana con expulsión en la periferia (López-Morales, 2013).

La importancia de las áreas centrales de las ciudades en cuanto a su oferta cultural, han tenido un efecto llamada para los llamados “profesionales jóvenes”, que ha dado como resultado una “clase creativa” que es uno de los principales agentes gentrificadores de barrios empobrecidos situados en los centros de las ciudades (Florida, 2002).

Actualmente, han proliferado los nuevos fenómenos que han tenido como consecuencia procesos de gentrificación como: la boutiqueización (aumento de las tiendas y marcas de ropa exclusiva o premium, que han reemplazado la vivienda y el pequeño comercio) o la turistificación (concentración de servicios turísticos que genera un fenómeno, en muchas ocasiones descontrolado, de alquileres desregularizados, que sobrepasa la capacidad de carga de lugares de interés turístico) (Delgadillo, 2015; Navarrete, 2017; Vergara y Casells, 2016).

3.2. Etapas del proceso gentrificador

El proceso gentrificador ha sido caracterizado como un fenómeno que se lleva a cabo en tres fases: en un primer momento se da el abandono de las clases medias y altas de la zona; en un segundo momento se lleva a cabo un repoblación de la zona por las clase obrera; y la tercera fase es aquella, que, tras un momento de revitalización económica, se da una sustitución, de las clases populares por clases con mayor poder adquisitivo (Deutsche, 1996; Pacione, 1990; Robinson, 2011; Slater, 2015; Smith, 1996; Ward,2010).



Ilustración 1 Fases de La gentrificación

Fuente: Elaboración propia (Smith, 1996)

Como ya se ha mencionado, se concibe el proceso de gentrificación como un ciclo de vida de tres fases, que reciben el nombre de nacimiento, abandono y revalorización. Algunos teóricos, entre los que destacan Pacione (1990), sitúan la etapa del nacimiento en una etapa preindustrial, donde al no existir una clara división de clases, un mismo sector urbano puede estar habitado tanto por personas de clases altas como por clases trabajadoras. En aportaciones posteriores (Smith, 1996), se afirma que para el nacimiento

de la gentrificación no es necesario que se inicie en una época preindustrial, ya que los procesos de gentrificación actuales no tienen un inicio en una época preindustrial.

En la primera fase de la gentrificación, el nacimiento, se centra en enclaves industriales de las ciudades, que han sido el resultado de una industrialización de dichas ciudades. Estas industrializaciones crean configuraciones nuevas en los centros urbanos debido a la aparición de una masiva clase obrera. Esta industrialización y la aparición de la nueva clase obrera también va asociada a oleadas de inmigrantes provenientes de zonas rurales. Estos nuevos trabajadores, se establecen en las zonas más próximas a los centros productivos.

Este aumento de las clases obreras y de la industrialización crea problemas medioambientales en las ciudades, así como de masificación e insalubridad, lo que crea a su vez un rechazo de las clases altas y burguesas, lo que, junto con un aumento de la posibilidad de desplazamiento, debido a la aparición de nuevos transportes, permite a las clases altas desplazarse a la periferia de las ciudades, buscando una mejora en la calidad de vida.

Con este abandono de las clases altas de los barrios industrializados, se establecen urbanismos y relaciones propias de los barrios obreros, donde existen una tipología de viviendas, predominando por viviendas colectivas y actividades económicas como talleres y comercios, características muy dispares a los barrios burgueses (Deutsche, 1996).

La segunda de las fases de la gentrificación es la descapitalización y abandono del barrio en concreto. Siguiendo la teoría de Smith (1996) la desvalorización va ligada a una pérdida de importancia de los activos de dichos barrios, principalmente asociados a una pérdida del tejido industrial en el centro de las ciudades que se desplazan a las áreas periféricas.

Mientras se produce la descapitalización, el barrio empieza a sufrir una decadencia, fruto de la falta de inversión privada. Por otro lado, el traslado del tejido industrial a nuevas zonas y polígonos también llevará asociado el traslado de algunos núcleos familiares a zonas más cercanas, aunque no tendrá la misma importancia que en la fase del nacimiento, ya que el desarrollo de los transportes permite que la mano de obra no tenga que situarse tan cerca de los centros productivos.

Por último, debido a este abandono de muchas familias, así como la falta de inversión privada en los barrios, da como resultado una decadencia de la zona, lo que provoca cierto rechazo de sus actuales habitantes que optan por el abandono de la zona y el desplazamiento a nuevas áreas. Es aquí cuando aparece la teoría de Smith (1996) sobre la diferencia potencial de renta, y se da cuando el deterioro de una zona es muy importante se llega a un punto que el beneficio de explotación del suelo y el que se podría obtener con su uso óptimo, tras un proceso de inversión privada, es tan amplia que hace posible la gentrificación.

La última de las fases del proceso de gentrificación se llama la revalorización, que como su propio nombre indica va asociada a un aumento de la inversión privada en la zona, que permite la revalorización de la zona y por lo tanto crea un efecto llamada para la repoblación por clases de mayor poder adquisitivo.

Sin embargo, es necesario que exista un detonante que atraiga a los inversores privados a llevar a cabo estas inversiones, así como una llamada para los promotores inmobiliarios, los intermediarios y las nuevas clases medias, que serán los nuevos residentes de dicha zona urbana. Este detonante, en muchas ocasiones, se trata de acciones llevadas a cabo por la administración.

Una vez iniciado el proceso de remodelación del barrio, el efecto contagio se encarga de la expansión, por lo que rehabilitación y reconstrucción es un elemento

indispensable para la gentrificación, adecuando las viviendas a los altos estándares necesarios para cumplir las necesidades de los nuevos habitantes.

En cambio, en el análisis que hacen Bruquetas Callejo, Walliser Martínez y Moreno Fuentes (2005) tenemos un punto de vista más amplio, quizá más ajustado a los casos que se han producido en el estado español.

En este estudio se empieza hablando del hecho que en ocasiones el proceso gentrificador puede comenzar de manera espontánea, fomentado por la vivienda relativamente barata en algunos barrios céntricos o del casco urbano, o fomentado por alguna medida de rehabilitación del barrio, de esta manera este análisis se saltaría la fase donde el barrio es estigmatizado, y eso es lo que inicia la bajada de precios pese a ser un barrio céntrico.

Por estos motivos arriba citados este barrio atrae a nuevos habitantes, con rentas más altas, lo cual conlleva a un aumento de la demanda, y la consiguiente subida de precios en los inmuebles de dicho barrio y con esto va de la mano el desplazamiento de los residentes originales de dicha zona urbana.

Por lo general esta nueva población del barrio, reclama servicios y comercios diferentes a los que eran tradicionales en el barrio, así como un incremento de los precios en los comercios alrededor de estos barrios dado que sube el nivel de vida.

En lo que sería la siguiente fase para estos autores, estos nuevos residentes y propietarios, junto a los nuevos comercios que se van formando a su alrededor, crean un “efecto tirón” o “efecto llamada” para personas o inversores de profesiones y liberales y mismo rango de renta, convirtiéndolo cada vez en más atractivo para nuevas actividades comerciales y de ocio, y de esta manera, paulatinamente se va expulsando a los antiguos habitantes.

Con frecuencia estos barrios “nuevos”, acaban teniendo una marcada identidad, como es el caso de los barrios marcadamente LGTBI+ en el Soho en Nueva York, el barrio Castro en San Francisco, Chueca en Madrid, o barrios con ambientes modernos y hípsters como puede ser también Malasaña en Madrid o Gracia en Barcelona.

3.3. Agentes gentrificadores

El inicio de este trabajo ha sido una aproximación al concepto de gentrificación, definido como una reestructuración espacial de una determinada área urbana, lo cual implica el desplazamiento de los residentes de bajos ingresos que habían vivido en estos espacios (Glass, 1964, Clark, 2005), seguido de una definición de las tres fases que se dan durante el proceso gentrificador. Llegados a este punto es necesario conocer cuáles son los principales actores responsables de este procedimiento.

Actualmente existe un debate en la literatura de cómo se lleva a cabo este procedimiento y cuáles son los principales actores implicados. Algunos autores, como López-Morales (2013) o Clark (2005) ven la activación del mercado inmobiliario, a través del capital privado como uno de los principales agentes de la gentrificación. Por otro lado, Blomley (2004) y Uitermark (2003), consideran que el Estado es el principal agente gentrificador a través de la aplicación de políticas orientadas a la mezcla e integración social.

El debate se centra en la importancia de tres agentes gentrificadores principales que pasan a definirse y detallarse a continuación: el estado, el mercado y los nuevos residentes.

3.3.1. El estado

El agente gentrificador definido como estado puede ser entendido como cualquier administración pública que lleve a cabo acciones que faciliten este proceso, de manera explícita con programas o proyectos definidos. o por omisión, dejando actuar al mercado.

A nivel local se pueden identificar Ayuntamientos que ponen en marcha programas como puede ser la rehabilitación de barrios céntricos, con la consiguiente subida de precios de las viviendas motivada por esta rehabilitación, lo cual genera el inicio del proceso gentrificador, donde se empieza a hacer más atractivo para el turismo y nuevos residentes, etc.

Y a nivel nacional o estatal podríamos hablar de ayudas de ministerios estatales como el Ministerio de Fomento para la rehabilitación de barrios en algunas ciudades.

Cuando estas ayudas, tanto locales como estatales, se aplican sin ofrecer garantías o medidas de control para evitar la gentrificación, se está favoreciendo que se inicie un proceso gentrificador con dinero público.

El rol del estado tiene una doble vertiente. Por un lado, su rol está centrado en facilitar los procedimientos de reconstrucción y remodelación de las áreas deprimidas, facilitando las tareas del mercado inmobiliario. Por otro lado, también es un agente dinamizador, a través de políticas sociales y de integración social (Blomley. 2004).

En otras palabras, el estado es un claro agente dinamizador del proceso de gentrificación, ya que cuando un espacio urbano se encuentra deteriorado y abandonado, el sector público lleva a cabo acciones y políticas cuya finalidad es una remodelación urbanística para revalorar y reactivar económicamente la zona en decadencia.

Entre las acciones que puede llevar a cabo el estado, se encuentran, la renovación e instalación de infraestructuras, mejora del transporte y de comunicaciones, mejora de la oferta de ocio y cultura, pero, además, puede aportar mucho valor en la búsqueda de inversión privada.

En muchas ocasiones, y ante la existencia de un barrio marginal en el centro de la ciudad (no hay que olvidar que el proceso de gentrificación se da, principalmente en zonas

céntricas), desarrollan planes urbanísticos en los que se detalla que inversiones se van a llevar a cabo por parte de la administración para conseguir la rehabilitación de dicha zona. Las principales acciones que lleva a cabo la administración pública, especialmente la local, es la remodelación de calles, aumento y actualización de las infraestructuras, y gracias a esto, promueven el interés por parte del sector privado. En muchas ocasiones y como un impulso a la participación del sector privado, ofrecen ayudas para la remodelación o construcción de las viviendas.

Por otro lado, también cabe destacar que hay casos totalmente contrarios, donde es el estado, el propio agente que intenta frenar el proceso de gentrificación, debido a las consecuencias negativas que puede tener para los ciudadanos, pero este punto se abordará más adelante.

3.3.2. El mercado

Respecto al mercado como agente gentrificador, está asociado a las actividades de renta del suelo por medio del sector inmobiliario. Harvey (2004) afirma que esto ocurre cuando hay brechas de renta, es decir, sigue la teoría de Smith (1996), y estas brechas son apropiadas por algunos sectores, lo que transforma estas rentas en un activo para estos sectores.

Respecto al mercado, con el sector privado se incluyen promotores inmobiliarios, sector turístico, sector comercial... y cada uno de ellos afecta de una determinada manera al proceso de gentrificación.

El primero de ellos y posiblemente el que aparece en primer lugar es el sector inmobiliario, que gracias a la inversión privada lleva a cabo una remodelación de las viviendas, adaptándolas a las necesidades de los futuros inquilinos y en muchas ocasiones estas remodelaciones se llevan a cabo buscando un cliente con un poder adquisitivo superior al que ya habitaba en esta zona.

Por otro lado, el sector comercial también puede llevar a cabo un proceso de gentrificación, ya que cuando se lleva a cabo la remodelación de las áreas se lleva a cabo un proceso de llamada para nuevos negocios. Como por ejemplo el aumento de restaurantes de diseño, galerías de arte o tiendas de decoración. Esto provoca que los negocios “de toda la vida” sufran pérdidas y en muchas ocasiones se vea abocados a la clausura de estos negocios.

Un claro ejemplo de ellos se analiza a continuación, en el Barrio Gótico de Barcelona, donde los negocios de toda la vida, como pequeños ultramarinos o mercerías, están siendo sustituidos por restaurantes y galerías de arte, haciendo que el supermercado más cercano este alejado de las viviendas. Esta situación nos acerca al último de los sectores, el sector turístico.

En muchas ocasiones el proceso de gentrificación va acompañado del proceso de turistificación, que, aunque no es objeto del presente trabajo están relacionados. Una vez llevado el proceso de gentrificación y con la remodelación de las viviendas, en algunas ocasiones y más si el barrio tiene monumentos y resulta de interés para la explotación turística, estas viviendas se dedican a pisos turísticos o los solares donde existan viejos edificios son ocupados por hoteles. Esto a su vez tiene consecuencias en el comercio local, ya que los establecimientos tradicionales dejan de tener su clientela habitual y son sustituidos por bares, restaurantes, tiendas de souvenirs...

3.3.3. Nuevos residentes

Los nuevos residentes son entendidos como aquellas personas que llegan y reestructuran el sector urbano en cuestión. Son las nuevas clases sociales que empiezan a habitar en los espacios remodelados y que con su llegada crean un efecto llamadas para nuevas personas.

Estos nuevos habitantes tienden a ser los generadores de revitalizaciones estéticas y de las aperturas de nuevos negocios, asociados a nuevas clases sociales, como galerías de arte, que permiten la revalorización de los barrios que hasta ese momento estaban en decadencia (Yoon y Currid-Halkett, 2015; Wang, 2011).

Con su llegada, como ya se ha mencionado, crean un efecto llamada para otros nuevos vecinos, lo que provoca una subida generalizada de los precios, que, a su vez, supone una llamada para la inversión privada con la nueva remodelación y construcción de edificios. No hay que olvidar que estas nuevas clases sociales también aportan más impuestos directos e indirectos a la administración pública, por lo que la administración pública sigue llevando a cabo acciones de adaptación del barrio.

Por lo tanto, se puede afirmar que los agentes gentrificadores se pueden agrupar en tres bloques principales, siendo el estado o la administración pública, el mercado (entendido como los sectores privados que participan en la misma, siendo los principales el sector inmobiliario, el comercial y el turismo) y los nuevos residentes. No hay que olvidar que las acciones de cada uno de estos agentes influyen en las acciones llevadas a cabo por el resto, es decir, que cada uno de los agentes gentrificadores no solo pone en marcha el proceso, sino que incita la participación de los otros agentes.

3.4. Consecuencias de la gentrificación

Antes de analizar las consecuencias positivas y negativas del proceso de gentrificación es necesario mencionar dos puntos de vital importancia. En la literatura existente sobre esta temática, se centra en el estudio de ciudades en concreto, ya que la gentrificación se asocia con una temática de justicia social (Atkinson, 2002).

La mayoría de los estudios que analizan las consecuencias de la gentrificación, son artículos de ámbito periodístico, sin el peso técnico y académico necesario. Por lo tanto, la investigación social no ha hecho hincapié en la gentrificación y la ha abordado como una problemática social, ya que ha centrado sus estudios en temas relacionados con la planificación urbanística o el incremento del precio de los inmuebles de determinadas zonas.

La gentrificación se trata de un fenómeno social que tiene tanto aspectos positivos como aspectos negativos, pero en la mayoría de las ocasiones está muy afectado por la opinión pública, ya que se entiende como un problema de justicia social, como se ha mencionado anteriormente.

3.4.1. Consecuencias positivas

Una de las primeras consecuencias positivas de la gentrificación es la rehabilitación de los inmuebles de zonas específicas. En Europa tenemos siete claros ejemplos de este efecto positivo, que son: Kreuzberg en Berlín, El casco histórico de Bolonia en Italia, Le Marais en París, Los barrios de Fenet y Balat en Estambul,

Molenbeek en Bruselas, Mouraria en Lisboa y Lavapiés en Madrid (Segado y Espinosa, 2015).

Por hablar de un caso concreto de los siete, me centraré en el de Le Marais en París. A principios de la década de los 60, se aprobó en Francia la Ley Malraux, la cual desencadenó en un Plan de Salvaguarda y Puesta en Valor del Marais (PSMV). Con esto se movilizaron ingentes cantidades de dinero público, con lo que se rehabilitó gran parte de las viviendas y edificios singulares de dicho barrio, junto con esto, se promovieron festivales para revitalizar el barrio y darle visibilidad. (Boivin, 2012)

Otras de las consecuencias positivas de la gentrificación es el aumento del poder recaudatorio de las administraciones públicas competentes, ya que al producirse un aumento en el valor de las viviendas y del suelo, el porcentaje de impuestos recaudados aumenta al mismo nivel. En el caso de Londres, se sitúa este aumento en el poder recaudatorio por encima del 135% (Hamnett, 2003).

La tercera consecuencia positiva respecto de la gentrificación está relacionada con una desconcentración de la pobreza. Esta temática ha sido estudiada por diversos autores (Galster y Peacock, 1986) donde se analiza la evolución de la renta per cápita de una zona antes y después de la gentrificación, encontrando un aumento considerable de la renta per cápita tras la gentrificación. Por el contrario, como las personas desplazadas no se mueven de forma conjunta a otra zona, por lo que se dispersa la pobreza entre diversos barrios, aumentado de forma exponencial el acceso a nuevas oportunidades y ciudades más diversas.

Relacionado con la desconcentración de la pobreza encontramos la cuarta consecuencia positiva, relacionada con el crimen. Estudios demuestran que la concentración de la pobreza en una zona contribuye a unas mayores tasas de criminalidad (Wilson, 1975). Por lo tanto, se puede afirmar que la presencia de personas con una renta per cápita superior, disminuye la criminalidad por tres motivos principales: los residentes tendrán una vida más estable; existirá una mayor cohesión social y el empoderamiento de la ley a través de unos residentes que cumplen con la normativa vigente (Sampson, 1975).

Según un estudio realizado por Chaskin y Joseph (2012) la criminalidad en algunos barrios gentrificados ha caído más de un 61% y la pobreza se reduce en más de un 73%.

3.4.2. Consecuencias negativas

La principal consecuencia negativa es el conflicto social que provoca la gentrificación, ya que como se ha mencionado anteriormente, la gentrificación ha sido abordada como un conflicto de justicia social (Atkinson, 2002). La gentrificación provoca, en la mayoría de las ocasiones, un desplazamiento forzoso de los residentes. Estos residentes se ven obligados a abandonar la zona en la que hasta ese momento residían al no ser capaces de soportar los altos costes que la rehabilitación y reactivación del barrio.

Este resultado negativo se da como fruto de otra serie de consecuencias negativas, entre las que destacan las siguientes: la burbuja inmobiliaria que se crea alrededor de la gentrificación, lo que provoca el aumento del precio del suelo, el aumento de los precios del alquiler tanto de las viviendas como de los comercios, por lo que muchos comercios se ven en la obligación de cerrar al no ser capaces de soportar el aumento de las rentas; otra de las consecuencias es el llamado “mobbing” o acoso inmobiliario por parte de las inmobiliarias a los propietarios o inquilinos, que buscan el abandono de la vivienda para poder subir el precio y conseguir un beneficio mayor.

Otra de las consecuencias negativas de la gentrificación que provocan cierto conflicto social, es la homogeneización del tejido comercial de una determinada zona gentrificada, ya que buscan cumplir con las necesidades de un grupo muy homogéneo que ha empezado a trasladarse a dicha zona. Esto provoca un desinterés por el nuevo estilo de vida por parte de los residentes que han vivido en dicha zona históricamente.

Es importante destacar como consecuencia negativa un aumento del resentimiento y del conflicto provocado por la ocupación del espacio. La preocupación y rechazo por parte de los residentes hacia los nuevos ocupantes ha generado un creciente malestar en barrios, e incluso, movilizaciones contra la gentrificación y rechazo que ha sido visible a través de cierto vandalismo callejero, como pintadas y destrozos del mobiliario. En estas ocasiones, los residentes históricos culpabilizan a los nuevos residentes de todos estos problemas.

Freeman (2005) realizó un análisis sobre diversos barrios de Estados Unidos que habían sido sometidos a procesos de gentrificación, en el cual analizaba cómo impactaba negativamente la gentrificación a la población de renta más baja de cada uno de los barrios. Freeman llegó a la conclusión que sí que existe un desplazamiento de los residentes locales en un proceso de gentrificación, pero que dicho impacto es mínimo y que en muchas ocasiones este desplazamiento está explicado por otros motivos y no solo por el proceso de gentrificación.

Además, Freeman (2005) también analizó cómo afectaba la movilidad y el desplazamiento en un aumento en la renta del alquiler cuando existe la gentrificación, y sus conclusiones fueron que el aumento de las rentas por alquiler en un barrio en proceso de gentrificación solo explica el 1,7% de los desplazamientos, por lo que el aumento de las rentas del alquiler tiene un impacto muy pequeño en este proceso.

Como conclusión a este análisis, sí es cierto que en un proceso de gentrificación existe un desplazamiento forzoso de una parte de la población, es decir, existe un desalojamiento inevitable de los residentes que hasta el momento habían vivido en los barrios que se ven sometidos a procesos de gentrificación, pero el impacto no es tan grande como podría esperarse en un principio. El desplazamiento forzoso, es una de las consecuencias negativas del proceso de gentrificación, pero es importante conocer que es en un porcentaje menor del esperado.

Consecuencias positivas

- Rehabilitación de los inmuebles
- Aumento del poder recaudatorio
- Desconcentración de la pobreza, construcción de ciudades más integradas, con más población activa y menos pobreza en los centros de las ciudades.
- Reducción de la criminalidad
- Beneficio para el sector privado(inmobiliarias, sector turístico)
- Aumento de valor de la vivienda

Consecuencias negativas

- Conflicto social
- Desplazamiento forzoso de los residentes
- Burbuja inmobiliaria
- Acoso inmobiliario
- Pérdida de identidad del barrio
- Dificil adaptación al nuevo modelo de barrio por parte de los antiguos vecinos.
- Turismofobia, por aumento masivo del turismo
- Disminución de vivienda económica disponible

Ilustración 2 Cuadro resumen de las consecuencias de la gentrificación

Fuente. Elaboración propia

4. Resistencia a la gentrificación

4.1. Intervención del sector público

Como ya se ha mencionado, en la mayoría de las ocasiones el proceso de gentrificación es considerado un problema de justicia social, donde los principales perjudicados son las personas que históricamente han residido en las zonas en las cuales se ha puesto en marcha dicho proceso. Ante esta situación de desamparo, el sector público, es decir, la administración competente, debe actuar intentando paliar y reducir esta situación de injusticia (Harvey, 2004).

Ante la situación que la administración observa, donde los residentes históricos se ven en la obligación de desplazarse en búsqueda de nuevas viviendas a las que puedan acceder con su poder adquisitivo actual, llevan a cabo acciones que buscan evitar esta situación.

Entre las acciones que pueden llevar a cabo, está la intervención pública de los precios de compra y venta de las viviendas o los precios del alquiler. En España, debido a las políticas actuales esta estrategia es la menos frecuente, excepto en los casos de viviendas de protección oficial. En el caso del alquiler sí se han intervenido cuando se tratan de alquileres de renta antigua, obligando a los propietarios a mantener esta renta antigua durante más años. En estos momentos existe un amplio debate político sobre la necesidad de introducir nuevos controles sobre los precios del alquiler en las principales ciudades españolas debido al encarecimiento de las mismas, sobre todo en las zonas centrales.

Por otro lado, pueden llevar a cabo acciones públicas de remodelación de las viviendas que se encuentren en situación ruinoso o de insalubridad y también pueden obligar a los propietarios de dichos inmuebles a que realicen las reparaciones necesarias para la correcta adecuación de estas viviendas. En muchas ocasiones, los propietarios dejan de reparar los desperfectos de las viviendas, buscando que sean los propios inquilinos los que abandonen voluntariamente el inmueble y después declararlo en situación ruinoso, lo que les beneficia en su posterior remodelación o construcción.

Otra de las acciones llevadas a cabo por parte de la administración pública para frenar el proceso de gentrificación es la dotación de una partida presupuestaria para la ayuda de adquisición de nuevas viviendas de los inquilinos históricos. De este modo, personas que no disponen de la capacidad económica para la compra o alquiler de estos inmuebles pueden acceder a los mismos.

Otro claro ejemplo de intervención en un proceso de gentrificación es el Ayuntamiento de Barcelona, aunque es de especial mención que la intervención de la administración pública competente se ha llevado a cabo principalmente por un proceso de turistificación. En este caso concreto, el Ayuntamiento de Barcelona elaboró en el año 2017 un Plan especial urbanístico para alojamientos turísticos, donde se divide la ciudad en cuatro sectores con diferentes particularidades en la implantación de establecimientos turísticos, como son los hoteles o viviendas de uso turístico. Por otro lado, el ayuntamiento dispone de un equipo que localiza en las diversas plataformas online de reserva de alojamiento todos aquellos pisos de alquiler turístico ilegales, donde las sanciones pueden llegar a ser de 600.000 euros para las plataformas y hasta de 60.000 euros para los particulares.

El Ayuntamiento de Valencia también está llevando a cabo acciones para frenar la turistificación, como la implantación de una tasa turística o limitar el número de días

que un particular puede alquilar su vivienda. En esta ciudad se calcula que hay un total de 4.700 apartamentos turísticos, de los cuales un 50% se calcula que son ilegales.

En el caso de las Islas Baleares, en el año 2017 se implantó una nueva legislación que endurecía las sanciones, hasta 400.000 euros para las plataformas y 40.000 euros para los particulares. También ha fijado un techo de 623.624 plazas turísticas en todo el archipiélago y han prohibido el alquiler de pisos a turistas en bloques, dejando solo el poder alquilar casas o villas.

4.2. Organizaciones vecinales

El fenómeno social que es el tema central del presente proyecto se trata de un fenómeno urbano que se sitúa en una época postindustrial y que muchos autores relacionan directamente con el cambio en la forma de intervención del sector público en el mercado de la vivienda, que en la mayoría de los países se empezó a dar a partir de la década de los años setenta (Harvey, 2004).

Como ya se ha mencionado a lo largo del trabajo una de las consecuencias del fenómeno de la gentrificación es el desplazamiento de los grupos de rentas bajas, y que dicho desplazamiento puede tener lugar bajo distintas formas, pero se produce principalmente debido a un aumento del coste de la vivienda (Sargatal, 2000). Las clases medias y bajas pueden reducir su presencia en una determinada zona por diversos motivos como pueden ser el envejecimiento de la población, los desalojos de ciertos edificios por las condiciones ruinosas e insalubres en las que se encuentran o por la expiración de los contratos de alquiler, que se suma a una ausencia de oferta de alquileres asequibles en la zona para este grupo social. También existen casos donde el desplazamiento de los residentes habituales se produce de forma voluntaria debido a un rechazo por la degradación del edificio, el pago de incentivos a cambio del abandono del inmueble o por la compra de dicho edificio. Una vez producido el desplazamiento, voluntario o no, se pone en valor el suelo residencial a través de un proceso de rehabilitación del edificio, recalificado como vivienda de alto nivel, por lo que los residentes habituales son incapaces de hacer frente a los nuevos precios de alquiler y compra de vivienda de la zona (Sargatal, 2000).

El desplazamiento de los inquilinos y residentes tradicionales se reduce a una transacción económica que consiste en un pago por parte del propietario o promotor inmobiliario de una cantidad de dinero a cambio del abandono de la propiedad. En algunos casos, y especialmente en aquellos inquilinos con una renta de alquiler antigua, para conseguir el desplazamiento se opta por algunas técnicas de acoso, también conocido como acoso inmobiliario. El acoso inmobiliario es definido como un “conjunto extendido de prácticas y acciones, tomadas por parte de la propiedad o de promotores, con el objetivo de forzar el desplazamiento de los inquilinos de un inmueble dado, voluntario haciendo inhabitable el edificio o forzoso consiguiendo el desalojo” (Díaz, 2008, p. 54).

El libro “El cielo está enladrillado. Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística” (VVAA, 2006) se diferencia entre el acoso físico y arquitectónico, y el acoso legal e institucional. En el primero de los acosos, el definido como acoso físico y arquitectónico se incluye el abandono del deber de conservación por parte del propietario, la realización de actos de sabotaje y obras dirigidas a dañar la estructura del edificio, o a hacerlo inhabitable; o la utilización de otros recursos como las amenazas u ocupación por vecinos molestos. En el segundo de los acosos, el llamado acoso legal e institucional se incluye la búsqueda de la declaración de ruina del edificio, que por otro lado es una

consecuencia del abandono del deber de conservación, subidas desorbitadas del alquiler, en el caso de que esto sea posible, negativas a la recogida de los alquileres...

Esta relación entre los grupos sociales que se ven afectados por un proceso de gentrificación puede permanecer como una simple agresión a través del acoso inmobiliario, pero en muchas ocasiones puede derivar en movilizaciones y respuestas por parte del grupo social que sufre las acciones de acoso, cuya finalidad última es que sean desplazados. Algunos grupos de afectados, colectivos aparentemente indefensos, pueden asociarse y resistir a la gentrificación.

Las asociaciones vecinales que luchan en contra de la gentrificación surgen por grupos pertenecientes a la diáspora de movimientos sociales que, con mayor o menor éxito, se desarrollan en las ciudades medianas y grandes. Harvey (2007) identifica estos grupos como grupos que luchan y se resisten contra el cambio, pero no son una oposición a cualquier cambio, sino a un cambio en concreto.

El proceso de gentrificación no puede ser entendido como un proceso unidireccional e imparable, sino que a lo largo de su desarrollo se puede encontrar con obstáculos y resistencias, organizadas a través de organizaciones vecinales, que pueden conseguir ralentizarlo, frenarlo o incluso retrocederlo.

Mike Davis (2003) describe varios casos, como los del proceso de gentrificación que se ha llevado a cabo en la ciudad estadounidense de Los Ángeles, donde se ha encontrado con fuertes resistencias vecinales que han conseguido retrocederlo. Estas resistencias se han relacionado principalmente a la existencia de minorías étnicas y a la gran afluencia de inmigrantes latinoamericanos. Esta misma problemática se dio en el barrio de Oakwood (Davis, 2007).

Díaz (2008) analiza dos fenómenos vecinales que se han dado en Sevilla contra dos procesos de gentrificación, en los barrios de San Bernardo y El Pumarejo, de los cuales extrae dos conclusiones principales. La primera de las conclusiones es que en la mayoría de los casos no se aborda la problemática general del proceso de gentrificación, sino las consecuencias de algunos casos concretos, por lo que solo se consiguen soluciones parciales. La otra de las conclusiones a las que llega Díaz se encuentra relacionada con la única solución que encuentran los inquilinos que es la ocupación de las viviendas. En los dos barrios analizados por este autor, los vecinos, ante la indefensión frente a los propietarios, optan por la ocupación de las viviendas o el no pago del alquiler como forma de enfrentamiento. Debido a que la ley está planteada desde el punto de vista de la protección del propietario, los afectados actúan de forma que desobedecen la normativa aplicable y enfrentándose a la administración pública. Esta forma de enfrentamiento a través de la ocupación va acompañada de otras acciones menos radicales como son la presión a los políticos, la visualización en los medios de comunicación y la negociación con la administración y los propietarios cuando es posible.

5. Alternativas reales a la gentrificación para la regeneración urbana

Un informe del NYU Furman Centre (2006) explica las formas alternativas impulsadas por las administraciones públicas para contrarrestar el precio alto de las viviendas que se da como consecuencia del proceso de gentrificación y así lo recoge el informe:

“Después de décadas de intentar atraer a los verdaderos inversores en bienes y negocios, así como una base de residentes con mayores ingresos imponibles, los funcionarios de estas ciudades se encuentran ahora con una importante cantidad de los tres. Uno de los resultados más visibles de este cambio ha sido el aumento de los precios de la vivienda. Como la demanda de viviendas ha crecido hasta superar con creces la oferta existente, muchos barrios urbanos que han servido durante mucho tiempo como hogar para la mayoría de los hogares de ingresos bajos y moderados están viendo ahora una afluencia de hogares de ingresos más altos; En otras palabras, están experimentando la gentrificación.”, (NYU Furman Centre, 2006, p. 2).

El informe afirma que la gentrificación se está abordando desde dos perspectivas principalmente, siendo la primera la creación y conservación de viviendas asequibles y la segunda es ayudas a los residentes que han sido desplazados por la gentrificación.

Para poder conseguir estos objetivos se utilizan una serie de estrategias, siendo la primera de ellas la creación de un modelo de fideicomiso comunitario de la tierra. En este modelo busca la asequibilidad de los suelos y las viviendas que son propiedad de organizaciones sin fines de lucro de naturaleza vecinal. Estas organizaciones son las responsables de determinar los precios de venta y del alquiler de las viviendas que administran bajo las directrices del fideicomiso.

Hasta el momento, aunque hay vecindarios, según el informe, donde el fideicomiso ha sido un éxito, como en ciudades de Filadelfia y Burlington en Vermont, la mayoría de las ciudades no se han comprometido al cien por cien con este modelo. Los motivos por el cual no existe este compromiso total, es por la falta de flexibilidad, ya que las ciudades pierden la capacidad del uso del suelo para otros fines, porque en la mayoría de las ocasiones, los plazos de uso de los fideicomisos son de 75 años. Por ejemplo, si se crea un fideicomiso para la edificación de viviendas, aunque en una década se den cuenta de que ya no es necesaria la edificación de más viviendas, pero sí es necesaria la creación de escuelas y centros médicos, estas construcciones no se podrían llevar a cabo hasta que pasará el plazo estipulado en el acuerdo.

En cuanto a una de las consecuencias más negativas de la gentrificación, el desplazamiento de las personas, el NYU Furman Centre afirma que las estrategias de programas de regulación de alquiler o las políticas de vivienda subvencionadas para personas de rentas bajas son útiles para contrarrestar esta consecuencia. Sin embargo, el informe también hace advertencias sobre este tipo de políticas que pretenden evitar los desplazamientos:

“Las políticas contra el desplazamiento tienen defectos potenciales. Lo fundamental es si las ciudades están segregadas, las políticas que mantienen las familias en sus lugares pueden reforzar la existente segregación racial y económica. Además, los programas diseñados para prevenir el desplazamiento puede que reduzcan la movilidad beneficiosa, lo cual puede conducir a que residentes prefieran quedarse incluso cuando un desplazamiento lograría incrementar su bienestar o podría producir un mejor resultado para la asequibilidad en la ciudad en general (si es que esos desplazamientos allanan el camino para el desarrollo de mayor densidad o un mejor uso o asignación de los suministros existentes). Tales programas también quizá reduzcan los ingresos de los dueños, lo cual puede que represente el peligro de desalentar la inversión para mantener

viviendas existentes e inversión para crear nuevas viviendas” (NYU Furman Centre, 2006, p. 125).

Con estas acciones lo que se busca es mantener a las personas de bajos ingresos en sus barrios, barrios que están sometidos a procesos de reedificación y con un notable crecimiento económico. Con esto lo que se pretende, es que estas personas con rentas bajas tengan acceso a un mayor número de oportunidades que permitan mejorar su situación económica y que son posibles en barrios más ricos.

Un estudio de la Universidad de Illinois (2016) afirma que las políticas llevadas a cabo por los legisladores que buscan hacer la vivienda más asequible para las personas de rentas bajas son importantes, pero hay un factor que no se está teniendo en cuenta. Este informe de la Universidad de Illinois (2016) pone su foco de atención en el salario, donde se afirma que si se aumentará el salario de las personas de los Estados Unidos a 15-20 dólares la hora, un precio de mercado en el caso de Estados Unidos, ayudaría a las familias a la posibilidad de costear viviendas decentes sin la necesidad de políticas inclusivas. Es destacable mencionar que el informe llega a la conclusión de que el salario en Estados Unidos en las últimas décadas apenas se ha incrementado un 5%, mientras que el precio de la vivienda se ha disparado más de un 35%. Por lo tanto, si se ayuda a la adquisición de la vivienda por parte de las familias de renta más bajas, pero los salarios siguen siendo ridículos, las familias tendrán la carga de los costes de vida en estos barrios, que también aumentan de forma exponencial en el proceso de gentrificación.

6. Casos generales de las ciudades de España

En este apartado se van a analizar diferentes ciudades y barrios del territorio nacional. Se ha optado por hacer un estudio de 4 ciudades, que son Madrid, Barcelona, Sevilla y Bilbao, para comprobar si en estas poblaciones se ha dado el proceso de gentrificación, si se está dando actualmente o si es posible que se de en un futuro.

En cada una de las cuatro ciudades mencionadas, se ha tratado de estudiar los casos mas relevantes para este tema, teniendo en cuenta que en ciudades como Barcelona y Madrid existe algún otro barrio más que podría ser digno de estudio como es el caso del Poble Sec; otros ejemplos que se han quedado fuera podrían ser los barrios Cortes, Palacio y La Latina en Madrid. Obviamente no se han podido incluir en el trabajo por cuestiones de longitud del mismo, y solo se hará referencia a los que se citan a continuación.

En el caso de Madrid se estudiarán los barrios de Lavapiés, Chueca y Malasaña.

En el de Barcelona, el Raval y el barrio Gótico, también se hará una pequeña comparación con otros barrios de la ciudad en este caso.

Mas adelante se analizará el caso de la ciudad de Sevilla, también con varios barrios, que son: Triana, San Bernardo y San Luis-Alameda.

Por último, está el caso de Bilbao, en el cual se hará especial hincapié al distrito cinco, que engloba Bilbao la vieja, San Francisco y Zabala.

6.1. Madrid

6.1.1. Lavapiés

Lavapiés, cuyo nombre oficial es Embajadores, es el barrio mestizo de la capital española, donde se encuentran vecinos de más de 80 nacionalidades diferentes, donde además se aúnan diferentes movimientos sociales y agitación cultural, lo que lo convirtió en un referente de la inseguridad, aunque también de la convivencia y de la modernidad. (Gómez, 2012)

Las políticas públicas han estado destinadas a la concesión de subvenciones a los vecinos con el fin de llevar a cabo la renovación de las viviendas, el establecimiento de instituciones de alta cultura y la instalación de cámaras de videovigilancia. Se trata de una estrategia de gestión pública que busca profundizar el proceso de mercantilización y segregación urbana, buscando atraer nuevos estilos de vida y nuevos modelos de civismo. Esto ha supuesto un gran cambio en el barrio de Lavapiés. (Sequera, 2010)

Actualmente, los inmigrantes han pasado de ser algo más del tercio de la población del barrio, hasta verse reducidos hasta casi el 25%, datos muy cercanos a la presencia de inmigrantes en otros barrios del centro como Cortes (20,5%) o Universidad (20,2%). Este no ha sido el único cambio, sino la población de mayores de 65 años hace una década suponían el 17% y ahora apenas son el 14%. Por otro lado, va aumentando la población española de clase media, donde el porcentaje de universitarios ha pasado del 29 al 39%, personas atraídas por el rico universo social y por viviendas a precios más razonables en la zona centro de la ciudad.

Los datos que se van a analizar a continuación confirman la sensación que tienen los vecinos desde hace algunos años, donde han empezado a surgir restaurantes de diseño, librerías con cafetería y sala de exposiciones o alguna barbería vintage.

En este barrio, los vecinos se han ido manifestando en numerosas ocasiones en contra del fenómeno de la gentrificación que está convirtiendo el barrio en un lugar que busca satisfacer las necesidades de los turistas que se alojan y visitan el barrio.

De este modo se puede comprobar cómo el barrio ha ido cambiando de forma lenta, pero sin pausa, pasando de ser un barrio castizo y tradicional a un lugar dedicado al comercio y turismo. Los vecinos por otro lado se oponen a este fenómeno ya que son los principales afectados en este proceso, y los que deben soportar el aumento de los precios.

A continuación, se analizarán los datos obtenidos a través de la página web del Ayuntamiento de Madrid, donde se puede comprobar la evolución en las características sociodemográficas de los habitantes del barrio de Lavapiés de forma que se demuestre empíricamente la existencia del proceso de gentrificación (Ayuntamiento de Madrid, 2020).

En primer lugar, en cuanto a la evolución con relación al número de habitantes, el 1 de enero del año 2005 había inscritas 52.330 personas, mientras que el 1 de enero del año 2020 el número de personas censadas en el barrio era de 47.151 personas, lo que supone una reducción del 9,90% de la población. Esta reducción de la población puede estar explicada por un aumento del uso de las viviendas del barrio al turismo, así como el movimiento de las personas que han vivido en el barrio hacia otras zonas de la ciudad, debido al aumento del precio de las viviendas.

En cuanto a la distribución por edad, se puede afirmar que el número de personas de más de 65 años se ha reducido en más de 3 puntos porcentuales, mientras que el número de personas en edades comprendidas entre los 35 y 54 años han pasado de suponer el 31,61% en el año 2005, al 38,08% en el año 2020. Esto se debe a que las personas con edades comprendidas entre los 35 y 54 años tienen un mayor poder adquisitivo, debido a su estabilidad laboral y por lo tanto se pueden permitir la adquisición de este tipo de viviendas.

EDAD	2015				2020			
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%
Total	26.219	26.111	52.330	100%	24.570	22.581	47.151	100%
19 o menos	3.606	3.341	6.947	13,28%	2.513	2.283	4.796	10,17%
19-34	8.846	7.073	15.919	30,42%	6.644	5.930	12.574	26,67%
35-54	8.895	7.647	16.542	31,61%	10.277	7.677	17.954	38,08%
55-64	1.891	2.234	4.125	7,88%	2.660	2.660	5.320	11,28%
65 o más	2.981	5.816	8.797	16,81%	2.476	4.031	6.507	13,80%

Ilustración 3 Evolución de la población de Lavapiés por tramo de edad (2005-2020)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid

Por otro lado, para el año 2017, el Ayuntamiento de Madrid facilita el número de bajas de cada uno de los barrios por cambios de domicilio al interior de la ciudad, es decir, proporciona los datos de movilidad entre barrios, una de las características de los procesos de gentrificación, donde la población debe desplazarse a otros barrios de la ciudad con precios de la vivienda más asequibles.

En el barrio de Lavapiés un total de 4.332 cursaron su baja en el barrio por cambio de domicilio en el interior de la ciudad de Madrid, de los cuales 2.448 fueron hombres y 1.884 fueron mujeres. De estos 4.332, 2.379 personas eran españolas y 1.953 extranjeros, es decir, un 54,92% eran españoles y un 45,08% extranjeros.

Total (*)	4.332	
Hombres	2.448	56,51%
Mujeres	1.884	43,49%
Españoles	2.379	54,92%
Hombres	1.186	
Mujeres	1.193	
Extranjeros	1.953	45,08%
Hombres	1.262	
Mujeres	691	

Ilustración 4 Bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad de Madrid en el barrio de Lavapiés (2017)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid

Para finalizar con el análisis de los datos obtenidos a partir de la página web del Ayuntamiento de Madrid, nos ofrece el dato de la tasa de movilidad intramunicipal, que se calcula a partir de la diferencia de altas y bajas por cambio de domicilio por mil habitantes dentro de la ciudad de Madrid. Es decir, con esta tasa vamos a poder corroborar la existencia del desplazamiento por parte de los nuevos residentes y si estos nuevos residentes son más o menos numerosos que los residentes desplazados. En el caso del barrio de Lavapiés la tasa de movilidad intramunicipal es -20,23%, lo que supone que hay más bajas que altas en el barrio.

6.1.2. Malasaña

El barrio Universidad, conocido popularmente como Malasaña, se caracteriza históricamente por una falta de presencia institucional, que no policial. La falta de inversión para mejorar las viviendas y los servicios hizo que el barrio de Malasaña estuviera estigmatizado y a un paso del proceso de especulación. En la década de los 80 se convirtió en el territorio de los bohemios, pero estos nuevos habitantes convivían en paz con los antiguos residentes sin entrar en el juego de la especulación. (Justo, 2011)

El Plan General de Ordenación Urbana preveía para el barrio una recalificación y regeneración a través de la promoción de la cultura y la protección del medio ambiente. Se buscaba, por un lado, la inserción del espacio urbano y su relación con un conjunto de actividades englobadas dentro de la cultura, ya que la cultura era un motor para la generación de valores democráticos y de convivencia. Por otro lado, la protección y cuidado del medio ambiente, preveía una transformación ecológica. Esta voluntad dio como resultado una rehabilitación edificatoria.

Con el terreno abandonado, el barrio se fue convirtiendo en el objetivo de numerosos comercios de nuevas tendencias, lo que tuvo como consecuencia un aumento de la hostelería. El comercio, ante este panorama sufre una homogeneización sin precedentes ante la especialización del barrio en cuanto a su oferta de ocio: bares hípsters y tiendas asequibles para pocos.

A continuación, se analizarán los datos obtenidos a través de la página web del Ayuntamiento de Madrid, donde se puede comprobar la evolución en las características sociodemográficas de los habitantes del barrio de Malasaña de forma que se demuestre

empíricamente la existencia del proceso de gentrificación (Ayuntamiento de Madrid, 2020)

La población total en el barrio de Malasaña en el año 2005 era de 36.046 personas, mientras que el censo de este mismo barrio el 1 de enero de 2020 era de 33.434 personas, lo que supone una disminución del censo de un 7,25%. Por otro lado, en cuanto al peso de la población por grupos de edad, podemos observar que las personas de más de 65 años han pasado de ser el 17,14% del total al 15,74%. El grupo más numeroso y que además ha tenido una evolución positiva ha sido el de las personas con edades comprendidas entre los 35 y 54 años, que han pasado de ser el 32,50% en el año 2005 al 35,80% en el año 2020. El otro grupo de población que ha aumentado su presencia es el de personas con edades comprendidas entre los 55 y 64 pasando, del 8,95% al 11,88%. La explicación de la caída del total de la población del barrio puede venir dada por un aumento de los alquileres turísticos y que los grupos que aumenten su presencia en el barrio sea de personas entre los 35 y 64 años son las personas que tienen un mayor nivel adquisitivo.

EDAD	2005				2020			
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%
Total	17.035	19.011	36.046	100%	16.596	16.838	33.434	100%
19 o menos	2.224	2.132	4.356	12,08%	1.589	1.492	3.081	9,22%
19-34	5.366	5.203	10.569	29,32%	4.513	4.633	9.146	27,36%
35-54	5.936	5.779	11.715	32,50%	6.570	5.400	11.970	35,80%
55-64	1.494	1.733	3.227	8,95%	1.916	2.057	3.973	11,88%
65 o más	2.015	4.164	6.179	17,14%	2.008	3.256	5.264	15,74%

Ilustración 5 Evolución de la población de Malasaña por tramo de edad (2005-2020)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid

Por otro lado, para el año 2017, el Ayuntamiento de Madrid facilita el número de bajas de cada uno de los barrios por cambios de domicilio al interior de la ciudad, es decir, proporciona los datos de movilidad entre barrios, una de las características de los procesos de gentrificación, donde la población debe desplazarse a otros barrios de la ciudad con precios de la vivienda más asequibles.

En el barrio de Malasaña, en el año 2017 se contabilizaron un total de 2.689 bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad, de las cuales el 50,73% eran bajas de mujeres (1.364 bajas) y el 49,27% eran bajas de hombres (1.325 bajas). En cuanto a si estas bajas fueron cursadas por personas españolas o extranjeras, un 63,11% de las bajas fueron de españoles, mientras que un 36,89% de las bajas fueron de personas extranjeras.

Total (*)	2.689	
Hombres	1.325	49,27%
Mujeres	1.364	50,73%
Espanoles	1.697	63,11%
Hombres	838	
Mujeres	859	
Extranjeros	992	36,89%
Hombres	487	
Mujeres	505	

Ilustración 6 Bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad de Madrid en el barrio de Malasaña (2017)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid

Para finalizar con el análisis de los datos obtenidos a partir de la página web del Ayuntamiento de Madrid, nos ofrece el dato de la tasa de movilidad intramunicipal, que se calcula a partir de la diferencia de altas y bajas por cambio de domicilio por mil habitantes dentro de la ciudad de Madrid. Es decir, con esta tasa vamos a poder corroborar la existencia del desplazamiento por parte de los nuevos residentes y si estos nuevos residentes son más o menos numerosos que los residentes desplazados. En el caso del barrio de Malasaña la tasa de movilidad intramunicipal es $-22,76\%$, lo que supone que hay más bajas que altas en el barrio.

6.1.3. Chueca

El paso de los años y el crecimiento urbanístico que se dio en Madrid, que tendía a alejarse del centro histórico, provoca un deterioro constante en estos barrios. La gente joven no quería vivir en estas zonas debido a los problemas sociales que arrastraban y la falta de servicios. La población iba envejeciendo y la convivencia se iba complicando debido al aumento de la delincuencia. La demanda de viviendas en Chueca en la década de los 80 era muy baja, lo que hacía que el precio también fuera bajo. (García, 2014)

El proceso de rejuvenecimiento y recuperación del barrio se dio gracias a la comunidad LGTB que fue incorporándose poco a poco al barrio, primero a través de locales donde el colectivo podía relacionarse sin temor y posteriormente comprando o alquilando viviendas que rehabilitaban. Fue un proceso espontáneo en el que hubo perdedores, pero también un beneficio para toda la comunidad: los habitantes originales han vuelto a contar con servicios de calidad y la zona se ha convertido en referencia obligada para las compras y en uno de los barrios más divertidos de Europa.

La recuperación no fue gratis. A medida que el barrio iba adquiriendo fama, los precios subían y la gente de toda la vida tuvo que mudarse, sobre todo aquellas personas que vivían de alquiler. El incremento de los precios y la fuerte demanda está provocando que parte de la comunidad LGTB se esté mudando a otros barrios del centro con precios más asequibles, como Malasaña o Lavapiés.

La mayoría de los problemas que existían en la década de los 80 han desaparecido, pero han surgido nuevos conflictos como el ruido, horarios o excesivas concentraciones de personas.

A continuación, se analizarán los datos obtenidos a través de la página web del Ayuntamiento de Madrid, donde se puede comprobar la evolución en las características sociodemográficas de los habitantes del barrio de Chueca de forma que se demuestre empíricamente la existencia del proceso de gentrificación (Ayuntamiento de Madrid, 2020)

En comparación con los dos barrios anteriores, Chueca es el barrio que menos ha visto reducida su población en los últimos años, pasando de los 18.189 habitantes a fecha 1 de enero de 2005 a los 18.072 habitantes a fecha 1 de enero de 2020, lo que supone una caída de solo un 0,64%. La tendencia en cuanto a la población por grupos de edades sí que es similar a la de los barrios de Lavapiés y Malasaña. Encontramos una clara reducción de cerca de 2 puntos porcentuales en la población de más de 65 años, el grupo con mayor presencia y una presencia creciente es el de los que tienen edades

comprendidas entre los 35 y 54 años, aunque el grupo que ha crecido más es de los que tienen entre 55 y 64 años, pasando de ser un 9,46% en el año 2005 a un 13,12% en el año 2020.

EDAD	2005				2020			
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	%
Total	8.811	9.378	18.189	100%	9.194	8.878	18.072	100%
19 o menos	1.150	1.035	2.185	12,01%	893	915	1.808	10,00%
19-34	2.723	2.501	5.224	28,72%	2.362	2.216	4.578	25,33%
35-54	3.095	2.850	5.945	32,68%	3.579	2.866	6.445	35,66%
55-64	791	930	1.721	9,46%	1.256	1.115	2.371	13,12%
65 o más	1.052	2.062	3.114	17,12%	1.104	1.766	2.870	15,88%

Ilustración 7 Evolución de la población de Chueca por tramo de edad (2005-2020)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid

Por otro lado, para el año 2017, el Ayuntamiento de Madrid facilita el número de bajas de cada uno de los barrios por cambios de domicilio al interior de la ciudad, es decir, proporciona los datos de movilidad entre barrios, una de las características de los procesos de gentrificación, donde la población debe desplazarse a otros barrios de la ciudad con precios de la vivienda más asequibles.

De los tres barrios analizados, Chueca es el barrio con un menor número de bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad de Madrid, con un total de 1.366 bajas registradas en el año 2017. Del total de bajas, 922 fueron notificadas por españoles (67,50%) y 444 por extranjeros (32,50%).

Total (*)	1.366	
Hombres	701	51,32%
Mujeres	665	48,68%
Espanoles	922	67,50%
Hombres	471	
Mujeres	451	
Extranjeros	444	32,50%
Hombres	230	
Mujeres	214	

Ilustración 8 Bajas por cambio de domicilio al interior de la ciudad de Madrid en el barrio de Chueca (2017)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid

Para finalizar con el análisis de los datos obtenidos a partir de la página web del Ayuntamiento de Madrid, nos ofrece el dato de la tasa de movilidad intramunicipal, que se calcula a partir de la diferencia de altas y bajas por cambio de domicilio por mil habitantes dentro de la ciudad de Madrid. Es decir, con esta tasa vamos a poder corroborar la existencia del desplazamiento por parte de los nuevos residentes y si estos nuevos residentes son más o menos numerosos que los residentes desplazados. En el caso del barrio de Chueca la tasa de movilidad intramunicipal es $-21,85\%$, lo que supone que hay más bajas que altas en el barrio.

6.2. Barcelona

6.2.1. Raval

En origen, el barrio del Raval quedaba fuera del recinto amurallado de la ciudad, construido en el siglo XIII. En un inicio, se trató de un barrio con tierras cultivadas, casas de campo aisladas y surcado de caminos. Las funciones agrícolas y gremiales coexistían con una creciente presencia religiosa, debido a la cantidad de solares disponibles, ya que este barrio en el siglo XIX fue considerado el barrio de los conventos.

A partir del siglo XVIII comenzó la industrialización y las fábricas empezaron a intercalarse con las casas, los campos y los conventos, siendo predominantes las fábricas de carácter textil. (Sargatal, 2001)

La urbanización del Raval quedó en manos de la inversión privada, ya que se concedieron solares a censo, de forma que la burguesía se convirtió en la propietaria de la residencia y de las viviendas en alquiler en las que residían las clases populares. El carácter del barrio era popular.

Las operaciones urbanísticas posteriores se llevaron a cabo a través de la expropiación de los terrenos destinados a los conventos, ya que se les empezaron a dar usos distintos. El trazado de las calles se llevó a cabo de forma rectilínea, sin espacio para plazas ni zonas verdes, con edificaciones más grandes y altas de lo permitido.

Con el paso de los años El Raval no tenía solo carácter industrial, sino que también acogía cafés, tabernas, teatros y locales destinados al ejercicio de la prostitución. Cabe destacar que en este barrio había claras diferencias entre lo que se conoce como el Raval del Norte y el Raval del Sur, donde en este segundo había más locales y por ende mayor delincuencia.

A pesar de que hubo varios intentos para mejorar el barrio de El Raval, como la clausura de locales de alterne en la década de los 50, el barrio siguió degradado. El tráfico de drogas se convirtió en la actividad económica principal del barrio, llevada a cabo por grupos que dominaban diversas zonas del barrio, con la ventaja que contaban sus laberínticas calles. Esta actividad estuvo muy presente en el barrio hasta finales de los 80.

Con la transición democrática se pusieron sobre la mesa diversos intentos de renovación del barrio, cuyo objetivo principal era reducir la densificación. Esta fue la idea que motivó el proceso de renovación del plan urbanístico del barrio y que fueron impulsados gracias a la designación de Barcelona como sede de los Juegos Olímpicos en el año 1992.

Entre las obras que se llevaron a cabo para la mejora de El Raval destacan la urbanización de los jardines de la iglesia Sant Pau del Camp, la instalación del equipamiento de varios centros deportivos, como el polideportivo de la calle Sant Pau, la residencia para estudiantes, la adecuación de la antigua casa de acogida de la caridad para instalar una facultad de una universidad privada y el Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona. También se llevó a cabo la construcción del Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona.

Más recientemente se ha llevado a cabo la realización del Plan Central de El Raval, rodeado de cierta polémica debido a su gran envergadura que ha tenido como consecuencia el derribo de diversos bloques de viviendas para conseguir obtener una amplia avenida. Esta avenida está flanqueada por viviendas de reciente construcción, con precios más elevados, que ha tenido como consecuencia el desplazamiento y sustitución de vecinos.

Al mismo tiempo que se lleva a cabo la remodelación del barrio, el cual se ha convertido en un barrio receptor de inmigrantes procedentes de fuera de Europa que dejan sus propias señas de identidad social y van configurando distintas áreas de inmigración, según su procedencia. De este modo, el mercado de la vivienda se ha ido adaptando a las distintas áreas y adquiere características diferentes en el mismo barrio, debido a las diferencias socioeconómicas que coexisten en el barrio de El Raval, por un lado, personas con un perfil socioeconómico elevado, como los nuevos residentes adquirentes de las nuevas viviendas y, por otro lado, los inmigrantes, que tienen un poder adquisitivo más limitado.

6.2.2. Barrio Gótico

El barrio Gótico es uno de los barrios de Barcelona que menos han cambiado desde sus orígenes hasta la actualidad, al menos en lo que se refiere a su estructura y distribución de los edificios. Su morfología estuvo intacta hasta el siglo XVII, momento en el cual el barrio vio aumentar el número de habitantes, y, por lo tanto, su densidad, de forma exponencial.

Esto llevó a la división de las antiguas casas en pisos irregulares y faltos de servicios, también se edificaron en cualquier hueco disponible, desapareciendo por completo cualquier zona verde y huerto. Se edificaron edificios de alturas desmesuradamente altas con habitaciones sin ventilación y sin los servicios básicos.

En el siglo XIX continuó siendo un siglo de transformación del Barrio Gótico, donde los cementerios fueron desalojados y se convirtieron en plazas, se derribaron las murallas, lo que dio como resultado el Barrio Gótico tal y como se conoce hoy en día.

Con el paso del tiempo y debido a su situación en la zona cero de Barcelona se llevó a cabo una impostura arquitectónica del Barrio Gótico, donde los edificios más fotografiados son recreaciones levantadas durante el siglo XX, como por ejemplo la fachada de la Catedral, el puente de la calle del Bisbe o la plaza del Rey. Todas estas renovaciones y remodelaciones que buscaron el mantenimiento de los edificios de origen del barrio tuvieron consecuencias negativas para los residentes habituales. El barrio, con una gran cantidad de monumentos históricos en un espacio reducido, da como resultado un ambiente de densidad histórica, imprescindible para cualquier turista. (Cócola, 2001)

Con el aumento del turismo en el barrio han ido desaparecido bares, comercios, fuentes, bancos, lugares de reunión de los vecinos, etc. Es decir, se ha pasado de ser un barrio para estar y convivir, a un barrio de paso. La constante recuperación del barrio ha llevado a una adaptación de los comercios de la zona, ya que como es lógico los turistas quieren realizar compras de recuerdo y souvenirs en los alrededores de los monumentos.

Con el paso del tiempo, el barrio se ha centrado en la explotación del turismo, con la proliferación de hoteles y pisos turísticos, lo que dificulta la convivencia con los vecinos.

A continuación, se van a plasmar los datos que permiten demostrar que tanto el Barrio Gótico como El Raval son dos barrios en los cuales se ha producido un proceso de gentrificación en los últimos años. Para ello se van a utilizar los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Barcelona, a través de la página de Estadística y Difusión de Datos. Es destacable que esta plataforma agrupa los datos por distritos y no por barrios, por lo que se plasmarán los datos del distrito de Ciutat Vella, que es el distrito al que pertenecen los barrios Gótico y El Raval.

En el año 2017 la población de Barcelona era de 1.620.809 habitantes y la del distrito de Ciutat Vella de 101.387 habitantes, lo que suponía un 6,3% del total. Un año más tarde, en el año 2018, la población total de Barcelona es de 1.620.343, 466 habitantes menos, y la de Ciutat Vella es de 101.714 habitantes, 673 habitantes menos, es decir, un 0,7% menos que el año anterior, y supone un 6,2% del total.

	2017	%	2018	%	17/18	%
Barcelona	1.620.809	100%	1.620.343	100	-466	0%
Ciutat Vella	101.387	6,3%	100.714	6,2%	-673	-0,7%

Ilustración 9 Población por distrito (2017-2018)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Barcelona

Por otro lado, del total de la población de Barcelona en el año 2018, 1.326.556 son nacionales españoles, mientras que 293.787 son personas de nacionalidad extranjera. Si tenemos en cuenta como se distribuye la población nacional y extranjera por distritos, podemos afirmar que un 15,7% del total de extranjeros residen en el distrito de Ciutat Vella, siendo el segundo distrito con mayor porcentaje de residentes extranjeros, solo superado por el Eixample (18,5%). Por otro lado, en Ciutat Vella solo residen un 4,1% del total de nacionales, el barrio con menor porcentaje del total de la ciudad de Barcelona. El segundo barrio con menor porcentaje de residentes nacionales es Les Corts, con un 5,4%, lo que supone más de un punto porcentual respecto a Ciutat Vella.

Distrito	Total	%	Nacional	%	Extranjera	%
Barcelona	1.620.343	100%	1.326.556	100%	293.787	100%
Ciutat Vella	100.714	6,2%	54.732	4,1%	45.982	15,7%
Eixample	264.874	16,3%	210.413	15,9%	54.461	18,5%
Sants-Montjuic	181.303	11,2%	145.105	10,9%	36.198	12,3%
Les Corts	81.755	5%	71.7936	5,4%	9.959	3,4%
Sarrià-Sant Gervasi	149.112	9,2%	131.029	9,9%	17.960	6,8%
Gràcia	121.005	7,5%	101.029	7,6%	19.976	6,8%
Horta-Guinardó	169.520	10,5%	147,151	11,1%	22.369	7,6%
Nou Barris	167.868	10,4%	139.717	10,5%	28.151	9,6%
Sant Andreu	148.232	9,1%	129.819	9,8%	18.413	6,3%
Sant Martí	236.960	14,6%	195.642	14,7%	40.318	13,7%

Ilustración 10 Población por distritos según su nacionalidad española o extranjera (2018)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Barcelona

La edad media de la población del municipio de Barcelona es de 43,9 años y el distrito de Ciutat Vella es el único distrito que tienen una edad media inferior a la media, de 39,8 años, y con un total de 40.932 domicilios, siendo el segundo distrito con menos domicilios, solo por delante de Les Corts con 33.060 domicilios.

Distrito	Edad media	Nº domicilios
Barcelona	49,3	660.816
Ciutat Vella	39,8	40.932
Eixample	44,7	112.712
Sants-Montjuïc	43,8	74.000
Les Corts	45,7	33.060
Sarrià-Sant Gervasi	42,9	56.567
Gràcia	44,1	52.792
Horta-Guinardó	45,2	69.806
Nou Barris	44,5	66.729
Sant Andreu	44,2	59.508
Sant Martí	43,5	94.715

Ilustración 11 Edad media y número de domicilios por distrito (2018)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Barcelona

Los últimos datos que se van a mostrar es la composición de los domicilios por número de personas y por cada uno de los distritos. Por regla general, la mayoría de los domicilios está formado por una sola persona, esto mismo ocurre en el distrito de Ciutat Vella, el más interesante para el análisis del barrio de El Raval y el Barrio Gótico. Encontramos solo cuatro distritos (Horta-Guinardó, Nou Barris, Sant Andreu o Sant Martí donde la composición de domicilios mayoritaria es de dos personas). En cuanto a valores absolutos se puede comprobar que los domicilios de más de 9 personas se centran en Ciutat Vella, con 577 domicilios de los 3.325 totales domicilios en Barcelona. Esta explicación principal se debe a la ubicación de inmigrantes en los barrios que componen Ciutat Vella, donde suelen existir los llamados pisos “patera”.

Distrito	TOTAL	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas	9 o más personas
Barcelona	660.816	205.992	192.589	122.689	90.030	28.693	10.454	4.707	2.342	3.325
Ciutat Vella	40.932	15.924	11.157	5.871	3.714	1.870	936	558	325	577
Eixample	112.712	38.152	32.812	19.915	14.273	4.512	1.537	705	342	464
Sants-Montjuïc	74.000	23.222	21.786	13.977	9.411	2.983	1.213	626	321	461
Les Corts	33.060	9.726	9.696	6.272	4.962	1.566	475	169	91	103
Sarrià-Sant Gervasi	56.567	17.056	14.441	9.562	8.969	4.126	1.344	504	242	323
Gràcia	52.792	18.496	15.421	9.403	6.560	1.888	581	217	94	132
Horta-Guinardó	69.806	20.694	21.313	13.806	9.727	2.610	873	369	183	231
Nou Barris	66.724	19.114	20.221	12.796	9.239	2.847	1.269	578	280	380
Sant Andreu	59.508	16.534	17.886	12.179	8.923	2.361	822	378	175	250
Sant Martí	94.715	27.074	27.856	18.903	14.252	3.930	1.404	603	289	404

Ilustración 12 Domicilios por distritos según el número de personas por los que están compuestos (2018)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Barcelona

6.2.3. Comparación con otros barrios de la ciudad

Según el Informe Estadístico elaborado por el Ayuntamiento de Barcelona sobre la población en los distintos distritos y su evolución, el Distrito de Ciutat Vella pierde 106 habitantes cada mes. El número de habitantes a fecha 1 de enero de 2018 era de 100.451 habitantes, unos 12.703 habitantes menos que una década antes.

Ciutat Vella es el distrito con mayor presión turística, con una pérdida anual de 1.270 vecinos al año. En el extremo contrario encontramos el barrio de Sant Martí con un aumento de 11.378 habitantes entre 2008 y 2018.

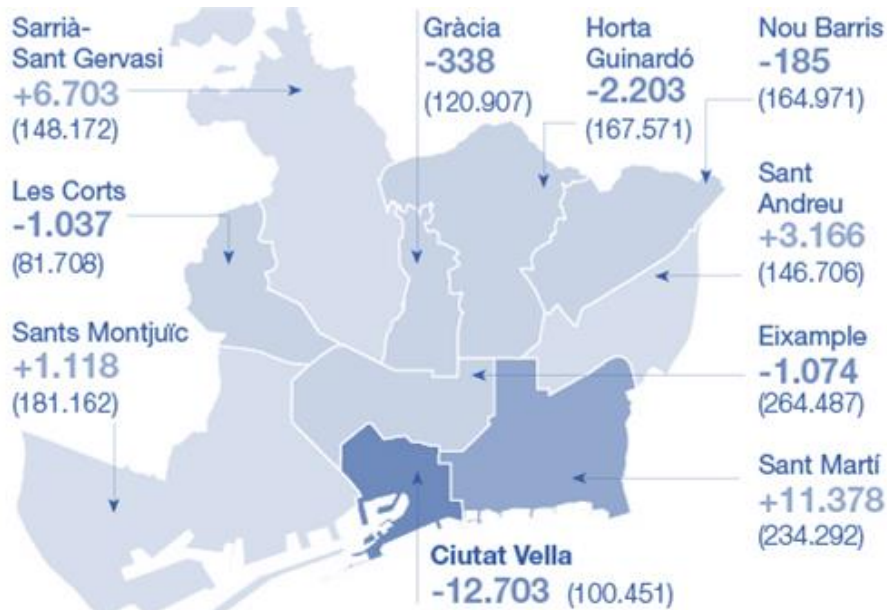


Ilustración 13 Variación de la población (2008-2018)

Fuente. Informe estadístico del Ayuntamiento de Barcelona

En cuanto a la distribución por grupos de edad, el Barrio Gótico es el barrio con menos menores de 14 años, solo un 8,4%, mientras que la media de la ciudad de Barcelona es del 12%. Otros dos barrios donde los menores de 14 años son minoría son el barrio de la Barceloneta y el Casc Antic, donde esta población se sitúa por debajo del 10%.



Ilustración 14 Población infantil de 0 a 14 años (% sobre el total)

Fuente. Informe estadístico del Ayuntamiento de Barcelona

Ciutat Vella se trata del distrito que más población pierde, mientras que el número total de habitantes de la ciudad de Barcelona se mantiene, situándose alrededor del 1,61 millón de habitantes.

En cuanto a la población de mayores de 65 años, el barrio de Montbau se trata del barrio con mayor porcentaje en la ciudad, con cerca de un 31,2% del total, mientras que El Raval es el barrio con menor población de esta edad, que solo supone un 12,3% del total.

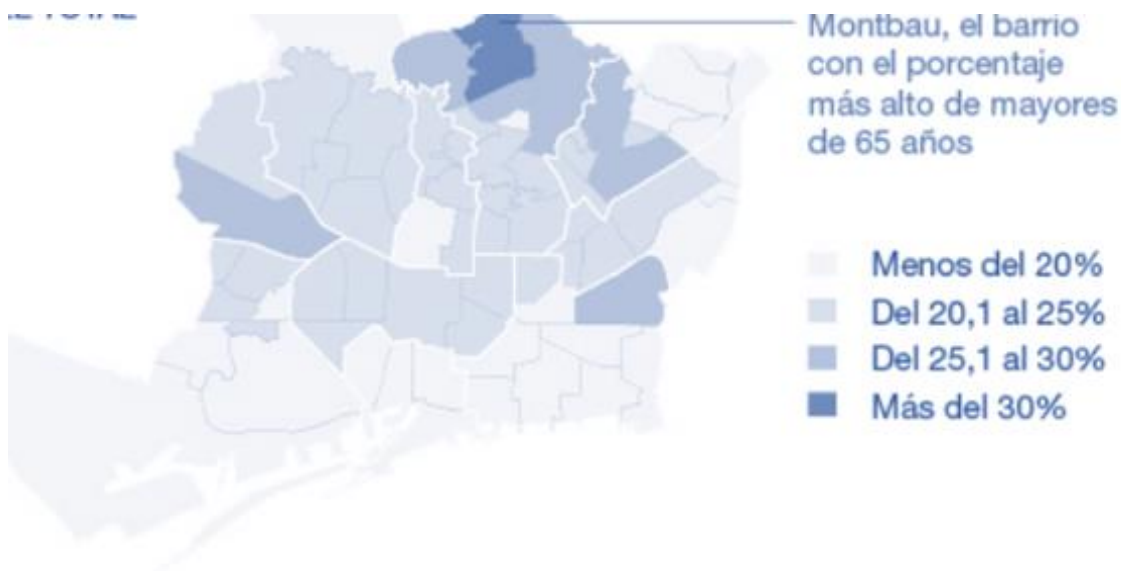


Ilustración 15 Población mayor de 65 años (% del total)

Fuente. Informe estadístico del Ayuntamiento de Barcelona

Este informe estadístico ha puesto de relieve la tendencia en cuanto a la configuración de los hogares en Barcelona, con un aumento de los hogares unipersonales, una consecuencia clara del envejecimiento de la población de la ciudad, cuya edad media se sitúa en los 44 años.

También se pone de relieve la existencia de las dos Barcelonas, por un lado, la Barcelona turística y, por otro lado, la Barcelona residencial, con unas características que las hacen diferentes.

La Barcelona turística es aquella que se ha visto sometida a un proceso de gentrificación, pero el desplazamiento de los vecinos antiguos no se ha visto reemplazado por nuevos residentes con un poder adquisitivo mayor. El desplazamiento de los vecinos se ha visto reemplazado por la proliferación de pisos turísticos, hoteles, pensiones..., es decir, el proceso de gentrificación ha derivado en un proceso de turistificación. Esto a su vez también ha tenido como consecuencia un cambio en el tipo de actividades comerciales que existían en estos barrios, pasando de actividades como el comercio y pequeñas tiendas de barrios, a un aumento de los locales de ocio, bares, restaurantes, pubs...que están derivando en problemas de convivencia debido a los ruidos y comportamientos incívicos de algunos turistas. En cuanto a las características principales de estos barrios, se caracterizan por una pérdida continua del número de habitantes censados y con población de menos de catorce años y de mayores de 65 años muy por debajo de la media de la ciudad.

Por otro lado, la Barcelona residencial son aquellos barrios que se caracterizan por tener un menor interés turístico, principalmente por ser barrios de reciente creación y sin monumentos históricos relevantes. Estos barrios han sido los barrios en los cuales la

mayoría de los vecinos que se han visto inmersos en procesos de gentrificación han optado por trasladarse, por lo cual, una de sus principales características es un aumento de la población censal en la última década. Por otro lado, en estos barrios sí existen comercios destinados a la compra de convivencia, como supermercados y pequeñas tiendas de barrios. Por último, en estos barrios se encuentran población por encima de la media municipal de menores de 14 años y de mayores de 65 años.

6.3. Bilbao

Para comprender muchas de las políticas y estrategias que se adoptaron en Bilbao es necesario recordar que la villa venía sufriendo las consecuencias de la desindustrialización y la pérdida de importancia del sector secundario en la economía. Las instituciones no apostaban por el viejo modelo productivo, considerando que el sector terciario sería el más importante y deseable de cara al futuro.

Siguiendo esta misma línea, a finales de los años 80 comenzaron a impulsarse determinadas políticas con el fin de renovar la villa de Bilbao, tanto en el aspecto físico como en el económico. Estas nuevas acciones, promovidas por el Gobierno Vasco, la Diputación y el Ayuntamiento, fueron presentadas a la población como novedosas, incluso un modelo para el mundo, pero como demuestran los estudios en los que nos basamos (Vicario y Martínez, 2003; Rodríguez et al., 2001), no se diferenciaban tanto de políticas adoptadas anteriormente en Estados Unidos o el Reino Unido. Eran una continuación de lo que se había hecho antes, una nueva aportación al discurso de las "new urban economies" y "new urban policies". De esta manera de enfocar la cuestión urbana surgieron el "Plan Estratégico para la Revitalización del Bilbao Metropolitano" del año 1989 o el "Plan General de Bilbao" entre otros.

En general, había varios elementos en los que se basaban estas estrategias. De entrada, había que cambiar la imagen de Bilbao, dejar atrás la vieja villa industrial y entrar en el grupo de grandes metrópolis del mundo. Para conseguir esto, se tomaron medidas muy centradas en la parte "física" de Bilbao, contratando a arquitectos de fama mundial con el fin de aprovechar los espacios vacíos o abandonados tras la desindustrialización. La construcción del Museo Guggenheim, el Palacio Euskalduna, las torres de Isozaki o la remodelación de Abandoibarra fueron una parte crucial de este proceso. Para cambiar el lugar de Bilbao en el imaginario colectivo, había que construir edificios que simbolizasen el cambio.

En un principio, la idea de los promotores de estas políticas era convertir Bilbao en una villa donde hubiera una gran cantidad de empresas de servicios avanzados e inversión de alto valor añadido, empresas donde se utilizarán nuevas tecnologías punteras. Sin embargo, a medida que pasaba el tiempo fue quedando claro que esto no ocurriría. La respuesta que se dio fue enfocar la villa al turismo, actividades de ocio y culturales, con el Museo Guggenheim como máximo referente. Esto, que comúnmente se ha llamado "efecto Guggenheim", marcaría todo el desarrollo posterior de la villa.

Como es evidente, todas estas políticas han tenido éxitos reconocidos, pero también han recibido fuertes críticas. Los aspectos más criticados fueron dos: la lógica del mercado que marcaba toda la línea de actuación pública y el fuerte sesgo hacia el centro de la villa de la mayoría de políticas.

La primera crítica iba dirigida a aquellos que diseñaron las políticas de regeneración. Según su visión, la villa podía ser entendida como un espacio físico en el cual las diferentes zonas presentan mayores o menores oportunidades de negocio. Según

esa visión, dominada por la lógica especulativa, solo lo bueno para el mercado, solo aquello que pueda proporcionar rentabilidad económica es deseable socialmente.

La segunda crítica se deduce en cierta manera de la primera. Al ser el criterio económico el único que marcaba las políticas de regeneración, lógicamente se centraron muchas políticas en el centro de la villa, dejando de lado barrios más alejados. Todos aquellos espacios abandonados o que necesitaban de una remodelación eran más rentables y presentaban mayores oportunidades de negocio cuanto más céntrica fuera su ubicación. Si además se tiene en cuenta lo mencionado anteriormente, es decir, la construcción de edificios "de autor" y zonas más caras a la par que lujosas, se explica aún mejor por qué la regeneración estuvo muy enfocada a determinadas zonas muy concretas. (Martínez et al., 2017)

En una zona muy concentrada de la villa encontramos el museo Guggenheim, Abandoibarra y Uribitarte, claves para entender las políticas de regeneración de la villa.

La zona de Abandoibarra iba a convertirse, según las primeras previsiones, en una especie de polo de alta tecnología donde habría una gran concentración de empresas. Sin embargo, como se ha apuntado antes, la inversión no fue la esperada o se desvió hacia el mercado inmobiliario, de manera que Abandoibarra se convirtió en algo así como un lugar de ocio y recreo para las élites de la villa, para aquellos que tuvieran el suficiente poder adquisitivo como para disfrutarlas.

Por otra parte, la zona de Uribitarte acogería todo un proyecto de iniciativa privada (pero promocionado por las instituciones públicas como si fuera propio) cuyo emblema serían las torres del arquitecto Isozaki. Se apostaba por la creación de un espacio residencial de lujo, con apartamentos modernos y rompedores, cines y restaurantes. Para esto, desde el propio ayuntamiento se cambiaron ciertas normativas para incentivar el desarrollo del proyecto.

Todo esto ejemplifica muy bien lo apuntado anteriormente: la lógica de la rentabilidad y del mercado como único motor de la regeneración, y la concentración geográfica de los grandes proyectos.

Lógicamente, a pesar de que desde muchas instancias públicas se observará la parte física de los cambios, hubo fuertes consecuencias socioeconómicas. A nadie le sorprenderá saber que el centro de las ciudades suele ser, por su propia naturaleza y dado el funcionamiento de nuestras economías, el lugar más caro y donde mayor es la concentración de población rica. Pues bien, los proyectos como el de Abandoibarra hicieron que esa naturaleza ya de por sí excluyente se agravara aún más. El precio de las propiedades de esta zona se revalorizó de manera extraordinaria, llegando a precios el doble de caros por metro cuadrado que en otras zonas "lujosas" de la villa.

Pero no fue solo en esta zona donde aumentaron los precios, ya que se produjo un efecto contagio que hizo aumentar el precio del suelo en toda la villa. Además, el contexto generalizado de especulación inmobiliaria en España no fue precisamente de ayuda en este sentido. Bilbao se convirtió en una de las poblaciones más caras de España, con un coste medio de la vivienda superior al de Madrid y Barcelona en el año 2001. Por poner un ejemplo del aumento de los precios en zonas donde no había grandes proyectos de renovación, diremos que el precio de los edificios usados en Abando aumentó en un 74% entre los años 1998 y 2000.

6.3.1 Bilbao la Vieja

El proceso de gentrificación en la villa de Bilbao se ha observado en el área conocida como Bilbao la Vieja, principalmente, que comprende los barrios de Bilbao La

Vieja, San Francisco y Zabala. Este distrito, el número cinco, se sitúa, entre Abando y el Casco Viejo, por lo que está en la parte céntrica de la villa geográficamente hablando, pero no social ni económicamente.

Históricamente han sido unos barrios muy importantes debido a que han supuesto una fuente de ingresos notables para la villa debido a la explotación de las minas, pero también ha sido una zona donde se ha concentrado la pobreza, marginación, delincuencia, prostitución y drogodependencia.

El nacimiento de esta zona fue anterior a la constitución del municipio de Bilbao y fue anexionada a este en 1870, por lo que en estos barrios se ubicaron ciertas actividades no deseadas en las zonas nobles del municipio como la cárcel, el basurero, el hospital de enfermedades infecciosas, locales donde se ejercía la prostitución... Por otro lado, y como ya se ha mencionado, durante los siglos XIX y XX fue una fuente de riqueza debido a la explotación de las minas, lo que provocó un aumento de las rentas de las familias, aunque estos seguían siendo marginados para el resto de la villa.

Al final del siglo XX ocurren tres hechos en esta zona que va a afectar de forma inminente el proceso de rehabilitación de Bilbao: la introducción de la droga, el cierre de las minas y las inundaciones de 1983. Esto exige la puesta en marcha de un plan de rehabilitación de la zona, que se inició en el año 1999.

Este plan plantea no solo una rehabilitación urbana, sino también económica y social. Las estrategias que se implantan giran alrededor de tres ejes principales: el planteamiento territorial y urbano; el planteamiento estratégico; y operaciones de aumento de las infraestructuras.

Una vez llevado a cabo el proceso de rehabilitación urbanística, social y económica de la zona se pueden observar una serie de cambios acontecidos en la zona. Los cambios físicos han sido los más evidentes, como la creación de un nuevo barrio donde se ubicaban las minas, la remodelación y rehabilitación de las antiguas viviendas, reforma de muelles, cubrimiento de las vías del ferrocarril, construcción de nuevos equipamientos...

Estos cambios físicos acontecidos en el barrio han ayudado a la creación de nuevos espacios y oportunidades que a su vez han contribuido a cambios económicos y culturales de los alrededores. Económicamente se puede observar la apertura de nuevos negocios y empresas en el entorno, así como un descenso de la población desempleada. También ha habido un cierre de comercios tradicionales y la prostitución continúa en el ambiente, pero de forma más residual.

Culturalmente se puede afirmar un cambio considerable en la zona, donde se ha perdido el pasado marinero y minero de las personas que en origen vivían ahí.

Actualmente existe una convivencia entre inmigrantes, prostitutas, y personas que se han mudado al barrio como agentes gentrificadores, tras la remodelación del entorno, lo que divide el distrito cinco en varias partes, donde se diferencian claramente aquellas zonas rehabilitadas de las que aún continúan siendo marginadas, debido a la prostitución y drogodependencia.

Existen aparte, varias razones para que hablemos de Bilbao La Vieja como barrio en proceso de gentrificación. Por una parte, el lado negativo, es que desde hace décadas ha tenido un fuerte estigma social, asociado a problemas muy presentes en el barrio como son las altas tasas de paro, la drogadicción, la existencia de grupos en riesgo de exclusión social... Además, desde el Ayuntamiento se ha reforzado esa imagen negativa de estos barrios, a veces desde el propio Plan de Rehabilitación Integral de Bilbao La Vieja.

Sin embargo, por otra parte, hay factores que hacen que todo lo anterior no sea importante, porque esta zona presenta "oportunidades" para la regeneración de la villa. Sin ir más lejos, la localización de Bilbao La Vieja es estratégicamente interesante. Está

situada justo al lado del distrito financiero de la villa y del barrio más caro de la misma (Abando), tampoco está alejada del nuevo símbolo de la villa (el Guggenheim) y del Casco Viejo, una de las zonas más visitadas por los turistas. Además, con los procesos que han quitado barreras geográficas que la separaban del resto de la villa, y la inclusión de Miribilla en los proyectos de renovación hacen que la localización sea aún más interesante.

Otros factores que hacen que Bilbao La Vieja sufra presiones que siguen esa tendencia, todo el barrio podría acabar siendo gentrificado (actualmente solo afecta zonas concretas, como puede ser el Muelle de Marzana), son la existencia de casas con un aspecto "histórico" a precios muy baratos, así como el hecho de que mucha parte de la población de esta zona es pobre o inmigrante. Es decir, son sectores que, por desgracia, son más fácilmente expulsables en caso de que se quiera llevar a cabo la gentrificación del barrio. En la siguiente tabla observamos la composición de la población que vive en Bilbao La Vieja, así como su evolución en la etapa más intensa de la regeneración de Bilbao.

Cabe destacar que durante mucho tiempo se desatendió por completo este distrito, quizá porque el foco estaba puesto en otros barrios del centro que ya hemos comentado antes, y no fue hasta el 1995 cuando se hicieron los primeros intentos de cambiar la situación del barrio, para seguir después en 1999 con el plan de rehabilitación ya mencionado.

El Ayuntamiento de Bilbao, a partir de su página de Open Data, permiten el acceso a diversos datos que demuestran empíricamente los cambios que se han producido en el barrio y que por lo tanto demuestran el proceso de gentrificación. Los datos que se van a plasmar corresponden al distrito cinco de la villa de Bilbao, distrito en el que se ubican los barrios que resultan de interés en el presente trabajo.

En primer lugar, y tras observar la evolución de la población del distrito cinco desde el año 2016 hasta el año 2019, se puede concluir que no existen modificaciones notables en cuanto al número de habitantes, con un crecimiento del 1,11% entre estos años de la población total. En cuanto al crecimiento por género, la población de hombres ha aumentado un 1,55% mientras que la de mujeres solo un 0,69%.

	2016	2017	16/17	2018	17/18	2019	18/19	16/19
HOMBRES	30.300	30.301	0,00%	30.454	0,50%	30.770	1,04%	1,55%
MUJERES	31.631	31.628	-0,01%	31.778	0,47%	31.849	0,22%	0,69%
TOTAL	61.931	61.929	0,00%	62.232	0,49%	62.619	0,62%	1,11%

Ilustración 16 Evolución de la población del Distrito 5 de Bilbao (2016-2019)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Bilbao

Se puede concluir que el barrio no ha tenido una pérdida de residentes, aunque esto no quiere decir que no exista un proceso de gentrificación, ya que la población desplazada puede ser sustituida por los nuevos residentes. La pérdida de población en los barrios viene dada, principalmente, por un proceso de turistificación, como bien se ha podido comprobar en el caso de Barcelona.

En segundo lugar, en cuanto a la población extranjera residente en el municipio de Bilbao, a fecha 1 de enero del año 2019 encontramos que habían censados 29.815 extranjeros, de los cuales 7.460 se ubicaban en el distrito 5, es decir; un 25,02% de los extranjeros residen en el distrito cinco. En cuanto a la distribución por género de los extranjeros residentes en el distrito 5, un 56,43% de ellos son hombres, (4.210 hombres)

y 3.250 mujeres. En cuanto al tramo de edad, la mayoría de los residentes inmigrantes de la zona se encuentran en edad laboral, es decir, entre los 25 y 55 años, siendo el rango de edad mayoritario, con un 68,21% de la población.

Por último, y los datos que más fuerza dan al proceso de gentrificación que se ha dado en los barrios que componen el distrito cinco de Bilbao es la edad de la población que reside en este distrito. En este caso, podemos afirmar que el porcentaje total de los menores de 18 años de este distrito apenas llega al 10%, mientras que la media del municipio de Bilbao es del 21,20%. Por otro lado, los mayores de 65 años también suponen una minoría inferior al 9%, mientras que la media municipal se sitúa en torno al 11%.

En este caso es destacable que las series de datos proporcionados por el Ayuntamiento de Bilbao tienen una antigüedad máxima del año 2016, siendo que para algunos datos solo dan cifras del último año, 2019, por lo que hacer una comparativa histórica es muy complicado, bien por la falta de datos o bien por el hecho de que la antigüedad de los mismos no muestra cambios significativos.

6.4. Sevilla

En el siglo XIX, durante la industrialización sevillana, los principales núcleos obreros se van a situar en la ciudad histórica, por lo que la zona industrial de Sevilla, en un primer momento, se situará en los arrabales y el sector norte del casco antiguo. Es a principios del siglo XX, cuando estos barrios obreros empiezan a sufrir las primeras consecuencias de la industrialización, como el hacinamiento y la migración del campo andaluz hacia las ciudades en búsqueda de nuevas oportunidades.

Con el creciente número de inmigrantes que se trasladaban al centro de la ciudad en búsqueda de empleos industriales, estos barrios empiezan a degradarse y convertirse en insalubres. Con la introducción del sector público en la regulación del mercado inmobiliario de la ciudad de Sevilla, se da un desplazamiento de los trabajadores hacia estas nuevas viviendas, la mayoría de ellas ubicadas en las zonas más periféricas de la ciudad.

El inicio del desdoblamiento de la zona centro de la ciudad es fijada por varios autores en la década de 1940, donde existían más de 3.000 viviendas insalubres y sin condiciones mínimas de habitabilidad. Este proceso se agrava debido a una congelación de los sueldos, por lo que los propietarios, tanto si residen, como si alquilan las viviendas, no son capaces de hacer frente al proceso de reparación y remodelación de los inmuebles.

Ante esta situación se llevaron a cabo diversos planes de rehabilitación de la zona, datando el primero del año 1947, donde se buscaba una ampliación de las vías y un mantenimiento del patrimonio histórico de la ciudad. (Díaz, 2009)

En 1987, con el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Sevilla se busca acabar con el abandono y el deterioro de la mayor parte de las viviendas del casco antiguo de la ciudad. Se pretende llevar a cabo una rehabilitación del centro histórico y una reestructuración de las infraestructuras y comunicaciones. En todo momento el foco de atención se centra en la protección del patrimonio histórico, que servirá como potenciador del turismo.

En la primera década del siglo XXI, se rehabilitan más de 50 edificios en el casco antiguo de Sevilla, principalmente en el barrio de San Bernardo y se construyen más de 24 edificios nuevos. Por otro lado, más de 13 edificios son declarados en ruina en el barrio de San Luis- Alameda, y por lo tanto se debe llevar a cabo un desalojo forzoso de las personas residentes. En el barrio de Triana, en este mismo periodo, son 23 los edificios declarados en estado de ruina, y se desalojan 20 de ellos. Es el barrio de San Bernardo el que menos declaraciones de ruina recoge, solo 14, de los cuales, solo cuatro son desalojados.

Los barrios históricos y céntricos de Sevilla y que resultan de interés en el presente trabajo son: Triana, San Bernardo y San Luis-Alameda, tanto por su ubicación, como su pasado histórico (lugar de residencia de la clase obrera) y el posterior abandono y las declaraciones de viviendas ruinosas en la primera década del siglo XXI.

Llegado a este punto es de especial mención la actuación del Ayuntamiento de Sevilla, donde a partir del año 2000 puso en marcha una red de Oficinas Técnicas de Asesoramiento a Inquilinos en Situación de Abuso (OTAINSA), donde aquellos vecinos podían informarse y denunciar que se encontraban en situaciones donde los propietarios de los inmuebles donde residían habían abandonado su obligación de mantenimiento de los edificios, de forma que ejercían presión sobre los inquilinos para que estos abandonen de forma “voluntaria” sus domicilios. Esta es una de las formas de presión que realizan los propietarios para que los inquilinos abandonen las viviendas, y una vez han sido abandonadas llevar a cabo las acciones necesarias de restauración para poder vender o

alquilar los inmuebles a personas con un poder adquisitivo mayor a precios más elevados. (Díaz, 2011; Monge 2009)

El Ayuntamiento de Sevilla proporciona una serie de datos estadísticos que permitirán demostrar empíricamente el proceso de gentrificación que ha sufrido la ciudad. Es destacable que los datos demográficos dejan de estar actualizados en los años 2016/2017 y en el último anuario publicado los datos disponibles son a fecha 01/01/2019 sin proporcionar una evolución histórica de los diversos indicadores plasmados en el trabajo y que resultan de interés para apoyar la existencia del proceso de gentrificación de los barrios de San Bernardo, San Luis-Alameda y Triana.

Los datos proporcionados, al igual que en los municipios anteriores se agrupan por distritos, siendo Triana un distrito y los barrios de San Bernardo y San Luis-Alameda, pertenecientes al distrito Casco Antiguo.

La población total de Sevilla a fecha 1 de enero de 2019 era de 699.005 habitantes, de los cuales un 47% son hombres y un 53% son mujeres. En cuanto a la población en los dos distritos de interés, en Triana había 47.929 residentes, lo que supone el 7% del total y en el Casco Antiguo 58.378 habitantes, el 8% del total. Esto los pone como dos de los distritos con menos población de la ciudad de Sevilla, lo que apoya la existencia de un proceso de gentrificación en el cual la población se ha desplazado hacia otras zonas de la ciudad.

	CASCO ANTIGUO			TRIANA			TOTAL SEVILLA		
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	Nº Hab.		
	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
0-4	1.123	1.090	2.213	831	852	1.683	15.907	14.890	30.797
5-9	1.282	1.180	2.462	1.013	1.044	2.057	17.972	16.956	34.928
10-14	1.303	1.305	2.608	1.092	1.128	2.220	19.177	18.356	37.533
15-19	1.161	1.192	2.353	1.071	1.006	2.077	17.919	17.026	34.945
20-24	1.138	1.182	2.320	1.003	1.069	2.072	17.706	17.393	35.099
25-29	1.406	1.678	3.084	1.163	1.254	2.417	19.606	19.370	38.976
30-34	1.754	2.036	3.790	1.266	1.366	2.632	20.833	21.760	42.593
35-39	2.347	2.415	4.762	1.571	1.636	3.207	25.632	26.159	51.791
40-44	2.598	2.599	5.197	1.788	2.001	3.789	28.781	29.563	58.344
45-49	2.538	2.541	5.079	1.752	1.917	3.669	26.862	28.017	54.879
50-54	2.451	2.494	4.945	1.769	2.042	3.811	25.966	28.649	54.615
55-59	2.012	2.131	4.143	1.511	1.890	3.401	22.741	25.704	48.445
60-64	1.701	2.005	3.706	1.238	1.604	2.842	18.850	22.765	41.615
65-69	1.446	1.760	3.206	1.096	1.643	2.739	15.976	20.052	36.028
70-74	1.194	1.544	2.738	1.251	1.793	3.044	14.638	19.491	34.129
75-79	887	1.307	2.194	995	1.526	2.521	10.864	15.326	26.190
80-84	589	1.076	1.665	632	1.119	1.751	6.928	12.042	18.970
85-90	338	795	1.133	382	904	1.286	3.968	8.630	12.598
90 y más años	161	619	780	174	537	711	1.653	4.877	6.530
TOTAL	27.429	30.949	58.378	21.598	26.331	47.929	331.979	367.026	699.005

Ilustración 17 Población según edad y sexo en los distritos de Casco Antiguo y Triana (2019)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Sevilla

Por otro lado, en cuanto a la distribución de la población por rango de edad en cada uno de los distritos, podemos afirmar que el peso que representan los menores de 19 años en ambos distritos no supera el 20%, siendo del 16,51% de la población en el Casco Antiguo y del 16,77% en el caso de Triana. La población mayor de 65 años tiene un peso

más que considerable en el distrito de Triana, suponiendo el 25,15% de la población y en el Casco Antiguo el 20,07% de la población total. En ambos distritos el tramo de edad con una presencia mayor es la que se encuentra entre los 35 y los 60 años, situándose por encima del 41% en el Casco Antiguo y del 37% en Triana.

	CASCO ANTIGUO		TRIANA	
	Nº Hab.	%	Nº Hab.	%
0-4	2.213	3,79	1.683	3,51
5-9	2.462	4,22	2.057	4,29
10-14	2.608	4,47	2.220	4,63
15-19	2.353	4,03	2.077	4,33
20-24	2.320	3,97	2.072	4,32
25-29	3.084	5,28	2.417	5,04
30-34	3.790	6,49	2.632	5,49
35-39	4.762	8,16	3.207	6,69
40-44	5.197	8,90	3.789	7,91
45-49	5.079	8,70	3.669	7,66
50-54	4.945	8,47	3.811	7,95
55-59	4.143	7,10	3.401	7,10
60-64	3.706	6,35	2.842	5,93
65-69	3.206	5,49	2.739	5,71
70-74	2.738	4,69	3.044	6,35
75-79	2.194	3,76	2.521	5,26
80-84	1.665	2,85	1.751	3,65
85-89	1.133	1,94	1.286	2,68
90 y más años	780	1,34	711	1,48
TOTAL	58.378	100,00	47.929	100,00

Ilustración 18 Porcentajes de población por grupos de edad en los distritos de casco Antiguo y Triana sobre el total del distrito (2019)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Sevilla

Para el año 2017, el Ayuntamiento de Sevilla ha proporcionado el número de altas y de bajas por cambio de residencia por distrito, siendo el Casco Antiguo y Triana dos distritos donde las altas han sido superiores a las bajas, es decir, se trata de dos distritos que su población está creciendo, al menos, así fue para el año 2017.

NOMBRE DEL DISTRITO	NACION	ALTA CAMBIO RESIDENCIA			BAJAS CAMBIO RESIDENCIA		
		HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
CASCO ANTIGUO	ESPAÑÓLES	670	744	1.414	685	736	1.421
CASCO ANTIGUO	EXTRANJEROS	242	351	593	109	125	234
CASCO ANTIGUO	TOTAL POBLACION	912	1.095	2.007	794	861	1.655
TRIANA	ESPAÑÓLES	500	579	1.079	541	545	1.086
TRIANA	EXTRANJEROS	128	195	323	61	87	148
TRIANA	NO CONSTA	0	0	0	1	1	2
TRIANA	TOTAL POBLACION	628	774	1.402	603	633	1.236

Ilustración 19 Altas y bajas por cambio de residencia en los distritos de Casco Antiguo y Triana (2017)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Sevilla

Por último, se van a mostrar los datos relativos a las licencias concedidas en el año 2018 por el Ayuntamiento de Sevilla. Se tratan de datos esclarecedores sobre la situación de los inmuebles en los distritos de interés. De las 113 licencias de rehabilitación concedidas en el año 2018, 92 fueron del Casco Antiguo y 13 en Triana, siendo los dos distritos con mayor número de licencias concedidas. Esto mismo ocurre en el caso de las licencias de conservación, otorgándose 30 en el total del municipio sevillano, siendo el distrito con mayor número de licencias concedidas el Casco Antiguo (20 licencias). En el caso de las licencias de nueva construcción, se otorgaron un total de 192, y aunque el principal distrito fue Nervión (43 licencias), el Casco Antiguo obtuvo un total de 18 y Triana 21.

DISTRITO	REHABILITACIÓN	CONSERVACIÓN	NUEVA CONSTRUCCIÓN
BELLAVISTA LA PALMERA	0	0	9
CASCO ANTIGUO	92	21	18
CERRO AMATE	1	0	18
ESTE ALCOSA TORREBLANCA	0	1	12
LOS REMEDIOS	0	0	10
MACARENA	0	1	15
NERVIÓN	7	2	43
NORTE	0	0	10
SAN PABLO SANTA JUSTA	0	0	24
SUR	0	3	12
TRIANA	13	2	21
TOTAL	113	30	192

Ilustración 20 Licencias concedidas de conservación, rehabilitación y nueva construcción por distritos (2018)

Fuente. Elaboración propia a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Sevilla

7. Conclusiones

En este trabajo se ha querido llevar a cabo una revisión teórica de la gentrificación, que ha permitido conocer y entender la transformación, así como las fases por las que tiene que atravesar una zona que está sufriendo un proceso de gentrificación para que este haya finalizado.

Llegados a este punto es de especial mención el hecho de que en la mayoría de los estudios el proceso de gentrificación es entendido como un problema de injusticia social, relacionados con el arrendamiento, el precio de las viviendas y el estado de estas.

Desde el punto de vista de la injusticia social se han analizado las diferentes fuerzas en contra del proceso de gentrificación, ya sean las organizaciones vecinales como las acciones llevadas a cabo por las administraciones públicas. En el caso de las administraciones públicas ha existido un problema a la hora de encontrar información teórica, ya que la mayor parte de la información disponible se encuentra en notas de prensa donde se detallan los casos concretos donde ciertos ayuntamientos han realizado acciones para frenar estos procesos, y en muchas ocasiones, principalmente ligados a procesos de turistificación.

El proceso de gentrificación es un fenómeno global, es decir, se da en las ciudades de muchos países a lo largo de todo el mundo, aunque si bien es cierto que existen diversas pautas que hacen que los diversos procesos de gentrificación tengan unas características u otras distintas.

En este trabajo se ha optado por analizar la situación de diversos barrios de cuatro ciudades españolas: Madrid, Barcelona, Bilbao y Sevilla. Dado que cada uno de estos barrios ha sufrido el proceso de gentrificación de forma distinta.

En el caso de Madrid, los barrios de Lavapiés y Malasaña han sufrido un proceso de gentrificación impulsados en primer lugar por la administración pública, que empezó a realizar ciertos cambios en el ordenamiento municipal que tuvo un efecto de arrastre para el sector privado. En cambio, en el barrio de Chueca encontramos que el proceso de gentrificación fue gracias a la comunidad LGTB, que fueron los primeros en llevar a cabo una remodelación y reconstrucción del barrio.

En Barcelona es donde se encuentra una de las mayores resistencias al proceso de gentrificación, tanto por las asociaciones vecinales como por el Ayuntamiento de Barcelona, aunque estos no van tanto en contra del proceso de gentrificación como sí en contra del proceso de turistificación. Es por ello, que la mayor parte de las acciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Barcelona están relacionadas con el control de turismo. Esto se puede observar claramente en el caso del Barrio Gótico, barrio donde se encuentran la mayoría de los monumentos históricos y que pierde población de forma continua debido a la proliferación de pisos turísticos.

En el caso de Bilbao, el proceso de gentrificación, concretamente desde finales de los años 80, se puede encontrar que las políticas de regeneración urbana han seguido el patrón clásico que se había puesto en práctica antes en Estados Unidos y Gran Bretaña, al igual que en el caso de Madrid, impulsado por la administración local, buscando una remodelación de la zona centro de la ciudad, que históricamente se ha tratado de una zona minera.

Las políticas estaban guiadas principalmente por una búsqueda de la rentabilidad económica que dejaba apartados otros criterios sociales. Se cambió la imagen física de Bilbao radicalmente, y con esto se consiguió cambiar la percepción que los propios ciudadanos tenían de ella.

Sin embargo, como se ha visto antes, esto no se tradujo en una mejora generalizada del nivel de vida en los barrios pobres, que en muchos casos empeoraron su situación por

culpa de las políticas oficiales. Las presiones para gentrificar ciertos barrios han existido, aunque no hayan logrado resultados tan rotundos como en otras ciudades, y no se puede descartar que continúen en los próximos años, más si se considera que la polarización espacial en las ciudades (centro-periferia) parece algo casi estructural e inherente al desarrollo de las ciudades con mayor potencial económico.

Por último, en el caso de Sevilla, al igual que en el caso de Barcelona, el barrio de Triana está claramente inmerso en un proceso de turistificación, aunque el Barrio de San Bernardo y San Luis-Alameda han sufrido un proceso de gentrificación, que aunque en un principio fue impulsado por la propia administración pública, a través de diversos planes urbanísticos, al ser consciente del conflicto social y la situación de superioridad de los propietarios de los inmuebles se ha visto en la obligación de llevar acciones de protección a los inquilinos, aunque no tanto de freno del proceso de gentrificación.

Por último, es de especial mención la problemática encontrada a la hora de plasmar los datos que demuestran de forma empírica la existencia del proceso de gentrificación en los barrios nombrados. Aunque los ayuntamientos de los cuatro municipios disponen de una página web donde proporcionan información relativa a los distintos barrios o distritos, no siempre se dispone de la misma información, o incluso en una serie histórica, no siempre permite comprobar la evolución del proceso de gentrificación. Un dato que habría resultado ser muy revelador es la evolución histórica de la renta per cápita en los distintos barrios y se podría comprobar si realmente ha existido una sustitución de personas de un poder adquisitivo inferior por una clase social de un poder adquisitivo mayor.

8. Bibliografía

- Ayuntamiento de Barcelona (2020). Estadística y difusión de cifras. Recuperado de <https://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/anuari/cap02/index.htm>
- Ayuntamiento de Bilbao (2020). Listado completo de datos. Recuperado de <https://www.bilbao.eus/opendata/es/catalogo/demografia/formatos/frecuencias/nombre-ascendente?np=2>
- Ayuntamiento de Madrid (2020). Distritos en cifras. Recuperado de <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Distritos-en-cifras/Distritos-en-cifras-Informacion-de-Barrios-/?vgnextfmt=default&vgnextoid=0e9bcc2419cdd410VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=27002d05cb71b310VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- Ayuntamiento de Sevilla. Datos estadísticos. Recuperado de <https://www.sevilla.org/servicios/servicio-de-estadistica/datos-estadisticos>
- Blomley, N. (2004). *Unsettling the City: urban Land and the Politics of Property*. New York, Routledge.
- Boivin Renaud, R. (2012). El barrio gay de París y la reproducción de la injusticia espacial. *Nueva antropología*, 25(76), 33-57.
- Bruquetas Callejo, M., Walliser Martínez, A., & Moreno Fuentes, F. J. (2005). *La regeneración de barrios desfavorecidos*. Madrid: Fundación Alternativas.
- Butler, T., y Robson, G. (2003). *London Calling: The Middle Classes and the Remaking on inner London*. Londres, Berg.
- Clark, R. (2005). The order and simplicity of gentrification: a policial change. In: ATKINSON, R y BRIDGE, G. (Org.) *Gentrification in a Global Context: the new urban colonialism*. Oxon. Routledge.
- Chaskin, R.J., y Joseph M.L. (2012). Mixed-income developments and low rates of return: Insights from relocated public housing residents in Chicago. *Housing Policy Debate*, 22(3), 377-405.
- Cocola Gant, A. (2011). El Barrio Gótico de Barcelona. De símbolo nacional a parque temático. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, (15), 371.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure*. Santiago de Chile, v. 37, n. 122, pp. 89-113.
- Davidson, M., y Lees, L. (2005). New-build “gentrification” and London’s river renaissance. *Environment and Planning A*, v. 37, n. 55, pp. 1165-1190.
- Davis, M. (2003). *Ciudad de cuarzo. Arqueología del futuro de los Ángeles*. Toledo: Ed. Lengua de trapo.
- David, M. (2007). *Ciudades muertas. Ecología, catástrofe y revuelta*. Madrid. Ed. Traficantes de Sueños.
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En V. Delgadillo I. Díaz y L. Salinas (Coords.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM.
- Deutsche, R. (1996). *Evictions. Art and spatial política*. Cambridge, Massachussets: MIT Press.
- Díaz Parra, I. (2011). *Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla*.

- Díaz Parra, I. (2008). Movimientos vecinales contra la gentrificación y transformaciones en la política local de Sevilla. Los casos de El Pumarejo y San Bernardo. X Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona 26-30 de mayo 2008.
- Díaz Parra, I. (2009). Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006). Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales.
- Florida, R. (2002). The rise of the creative class: and how it's transformation work, leisure, community, and everyday life. Nueva York: Basic Books.
- Freeman, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. Urban Affairs Review, 40(4), 463-491.
- Galster, G., y Peacock, S. (1986). Urban gentrification: evaluating alternative indicators. Social Indicators Research, 18(3), 321-337.
- García Pérez, E. (2014). Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis. Revista de Geografía Norte Grande, (58), 71-91.
- Glass, R. (1964). London: Aspects of change. Londres: Mac Gibbon & Clee.
- Gómez, M. (2012). El barrio de Lavapiés, laboratorio de interculturalidad. Dissidences, 1(2), 12.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. Urban studies, 40(12), 2401-2426.
- Hamnett, C. (2009). The new Mikado? Tom Slater, gentrificación and displacement. City. Analysis og Urban Trends Culture Theory Policy and Action, v. 13, n. 4, pp. 476-482.
- Harvev, D. (2004). El nuevo imperialismo. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2007). Espacios del capital. Madrid: Akal.
- Hidalgo Sanchis, P. (2009), Vulnerabilidad territorial. Hacia una definición desde el contexto de la cooperación internacional.
- Inzulza, J. y Galleguillos, X. (2014). Latino-gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. Revista de Geografía Norte Grande, (58), 135-159.
- Janoschka, M., Sequera, J., y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. Revista de Geografía Norte Grande, (58), 7-40.
- Justo, A. (2011). Transformaciones en el barrio de Malasaña. Hacia la gentrificación. Viento Sur, 116, 73-79.
- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? Urban Studies. Glasgow, v. 45, n. 12, pp. 2449-2470
- Lees, L., Slater, T., y Wyli, E. (2008). Gentrification. New York: Routledge.
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. Revista de Geográfica Norte Grande. Santiago de Chile, n.56, pp. 31-52.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: connection, causes and policy responses in New York City. Journal of Urban and Contemporary Law. Washington, n. 28, pp. 195-240.

- Martínez, E., Rodríguez, A., Altuzarra, A., y Álvarez, I. (2017): De la crisis urbana a la divergencia socio-espacial: evolución de las condiciones socioeconómicas de los barrios de Bilbao 1991-2011. International Conference on Regional Science.
- Monge Pérez, Á. (2009). Hacia un parque social de viviendas sostenible.
- Moore, P.W. (1982): Gentrification and the residential geography of the New Class, mimeo, Scarborough College, Univ. of Toronto
- Navarrete, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. Revista INVI, 32(89), 61-63.
- NYU Furman Centre (2006). Gentrification Response: A survey of strategies to maintain neighborhood Economic Diversity.
- Pacione, M. (1990). Urban problems. An applied urban analysis. Londres: Routledge.
- Rodríguez, A., Martínez, E., & Guenaga, G. (2001). Uneven redevelopment: new urban policies and socio-spatial fragmentation in metropolitan Bilbao. European Urban and Regional Studies, 8(2), 161-178.
- Rodríguez, V., y Puga, D. y. (2002). Bases para un estudio de la gentrificación en Madrid. En Boletín de la Real Sociedad Geográfica (Vols. Tomo CXXXVII-CXXXVIII, pp. 273-310). España: Real Sociedad Geográfica.
- Sabatini, F., Vásquez, H., Robles, S., y Rasse, A. (2010). Gentrificación sin expulsión, fuerzas de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago. En tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas: análisis censal 1982-2002 (pp. 165-184). Santiago: PUC-INE.
- Sampson, E.E. (1975). On justice as equality. Journal of social issues, 31(3), 45-64.
- Sargatal Ballester, M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. Revista Bibliográfica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona, n 228, 3 de mayo de 2000.
- Sargatal Bataller, M. A. (2001). Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del Raval de Barcelona. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 5.
- Segado Vázquez, F., & Espinosa Muñoz, V. M. (2015). La ciudad herida: Siete ejemplos paradigmáticos de rehabilitación urbana en la segunda mitad del siglo XX. EURE (Santiago), 41(123), 103-129.
- Sequera, J. (2010). Prácticas distintivas y control urbano como mecanismos de gestión de las conductas: El caso de Lavapiés (Madrid). In Ciudad, territorio y paisaje: Reflexiones para un debate multidisciplinar (pp. 119-133).
- Slater, T. (2015). La expulsión de las perspectivas críticas en la investigación de gentrificación. En Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed.), El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas (pp. 107-156). Madrid: Traficantes de sueños.
- Smith, N. (1996). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Uitermark, J. (2003). Social mixing and the management of disadvantaged neighbourhood. Urban Studies. Glasgow, n. 40, pp. 531-459.
- Universidad de Illinois (2016). The Impact of a minimum wage increase on housing affordability in Illinois.

- Vergara, C. y Casells, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana. ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso Chile? *EURE*, 42(126), 23-144.
- Vicario, L., & Martínez Monje, P. M. (2003). Another 'guggenheim effect'? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao. *Urban Studies*, 40(12), 2383-2400.
- VVAA (2006). *El cielo está enladrillado. Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*. Barcelona, Edicions Bellaterra.
- Wang, S. (2011). Commercial gentrification and entrepreneurial governance in Shanghai: a case study of Taikang Road Creative Cluster. *Urban Policy and Research*, v. 29, n. 4, pp. 363-380.
- Ward, K. (2010). Towards a relational comparative approach to the study of cities. *Progress in Human Geography*, 34(4), 471-487.
- Wilson, H. (1975). Juvenile delinquency, parental criminality and social handicap. *The British Journal of Criminology*, 15(), 241-250.
- Yoon, H., y Currid-Halkett, E. (2015). Industrial gentrification in West Chelsea, New York: Who survived and who did not? Empirical evidence from discrete. Time survival analysis. *Urban Studies*. Glasgow, v. 52, n. 1, pp. 20-49.