



Universidad de Valladolid

**Facultad de Ciencias Económicas
y Empresariales**

Trabajo Fin de Grado

Grado en Economía

**La gentrificación en España: el caso
de la ciudad de Madrid**

Presentado por:

Luis Mielgo Roldán

Tutelado por:

Siro Bayón Calvo

Valladolid, Junio de 2024

RESUMEN:

La gentrificación es un proceso que en los últimos tiempos ha ido experimentando una creciente atención en el contexto de las grandes ciudades, como es el caso de Madrid. Este Trabajo de Fin de Grado tiene la intención de analizar y comprender la gentrificación en su conjunto, abordando las causas, procesos y consecuencias de este fenómeno urbano.

El estudio parte de una revisión de los diversos autores que han analizado a lo largo de las últimas décadas este proceso, combinándolo con el análisis de datos cuantitativos, con el objetivo de estudiar los cambios en la ciudad de Madrid, con especial atención a los barrios de Lavapiés y Malasaña.

Todo ello sin olvidar a los diversos actores involucrados en la gentrificación y las múltiples implicaciones socioeconómicas que derivan de este fenómeno urbano y social. El análisis realizado permite llegar a la conclusión de que existe un avanzado estado de gentrificación en la ciudad de Madrid sin visos de poder ser controlado.

Palabras clave: Gentrificación, rent-gap, turistificación, Madrid.

Códigos JEL: J11, P25, R21, R31.

ABSTRACT:

Gentrification is a process that has been garnering increasing attention in recent times within the context of major cities, such as Madrid. This Bachelor's Final Project aims to analyze and comprehend gentrification as a whole, addressing the causes, processes, and consequences of this urban phenomenon.

The study begins with a review of a wide variety of authors who have analyzed this process over the last few decades, combining it with an examination of quantitative data, with the objective of studying the changes occurring in Madrid, with a particular emphasis on the neighborhoods of Lavapiés and Malasaña.

This work does not overlook the diverse actors involved in gentrification and the multiple socio-economic implications that arise from this urban and social phenomenon. This analysis leads to the conclusion that there is an advanced state of gentrification in the city of Madrid without any signs of being able to be controlled.

Keywords: *Gentrification, rent-gap, touristification, Madrid.*

JEL codes: *J11, P25, R21, R31.*

CONTENIDO:

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. Objetivos	6
2. MARCO TEÓRICO	8
2.1. La Gentrificación. Origen y concepto	8
2.2. Causas de la Gentrificación	11
2.3. Etapas y olas de gentrificación	14
2.4. Agentes Gentrificadores	16
2.5. Términos relacionados con el proceso gentrificador	17
2.6. Estudios Actuales	19
3. METODOLOGÍA	21
4. LA GENTRIFICACIÓN APLICADA AL CASO DE MADRID: Los barrios de Lavapiés y Malasaña	24
4.1. Contextualización	24
4.2. Análisis	27
5. CONCLUSIONES	42
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	44

Índice de Gráficos:

Gráfico 1. Artículos de la base de datos Scopus con la palabra gentrificación en el título, resumen o palabra clave, 1979 – 2016.	6
Gráfico 2. Edad de la Población (Lavapiés – Embajadores) (en %)	28
Gráfico 3. Edad de la Población (Malasaña – Universidad) (en %)	28
Gráfico 4. Proporción de población nacional y extranjera (Lavapiés – Embajadores) (en %)	29
Gráfico 5. Proporción de población nacional y extranjera (Malasaña – Universidad) (en %)	30
Gráfico 6. Nivel de Estudios de la Población (Lavapiés – Embajadores) (en %)	31
Gráfico 7. Nivel de Estudios de la Población (Malasaña – Universidad) (en %)	32
Gráfico 8. Tamaño Medio de los Hogares (Lavapiés – Embajadores) (en %)	33
Gráfico 9. Tamaño Medio de los Hogares (Malasaña – Universidad) (en %)	33
Gráfico 10. Comparativa Tamaño Medio de los Hogares (Lavapiés, Malasaña y Madrid)	34
Gráfico 11. Comparativa de Renta per cápita (Distrito Centro y Madrid) (en €)	35
Gráfico 12. Tasas de Variación de la Renta per Cápita (Distrito Centro y Madrid) (en %)	36
Gráfico 13. Evolución del precio medio de venta de vivienda nueva (Distrito Centro y Madrid) (€/m ²)	37
Gráfico 14. Evolución del precio medio de viviendas nuevas (Distrito Centro y Madrid) (Números Índice, 1999 = 100)	38
Gráfico 15. Evolución de los precios de la vivienda de segunda mano (Lavapiés – Embajadores, Malasaña – Universidad y Madrid) (€/m ²)	39
Gráfico 16. Evolución del precio de alquiler de la vivienda (Distrito Centro y Madrid) (€/m ²)	41

Índice de Tablas:

Tabla 1. El origen de los rehabilitadores en el barrio Society Hill de Philadelphia.	10
Tabla 2. Esquema de etapas de Clay (1979).	14
Tabla 3. Ejemplos de variables empleadas como aproximación a la gentrificación.	22
Tabla 4. Variables de estudio para el análisis de la gentrificación.	23

Índice de Ilustraciones:

Ilustración 1. Aumento del precio de la propiedad según su cercanía al High Line.	20
---	----

1. INTRODUCCIÓN

En los últimos tiempos un fenómeno urbano ha ido ganando atención tanto por los medios de comunicación como por numerosos autores de diversas ramas del conocimiento, desde la geografía hasta la sociología pasando por la arquitectura y la economía, ese proceso es la gentrificación. Pero a pesar de ello, para la inmensa mayoría de la población este fenómeno sigue siendo una gran incógnita.

Si bien es cierto que la gentrificación puede parecer un término surgido en los últimos tiempos - y si nos refiriéramos al caso de España no sería tan equivocado - realmente fue enunciado por primera vez en la década de 1960 por la socióloga Ruth Glass (1964) al estudiar los cambios sociales que surgían en Londres en relación con el territorio. A partir de ese momento múltiples sociólogos, geógrafos y arquitectos han analizado y tratado de explicar las claves y consecuencias de este fenómeno social y urbano.

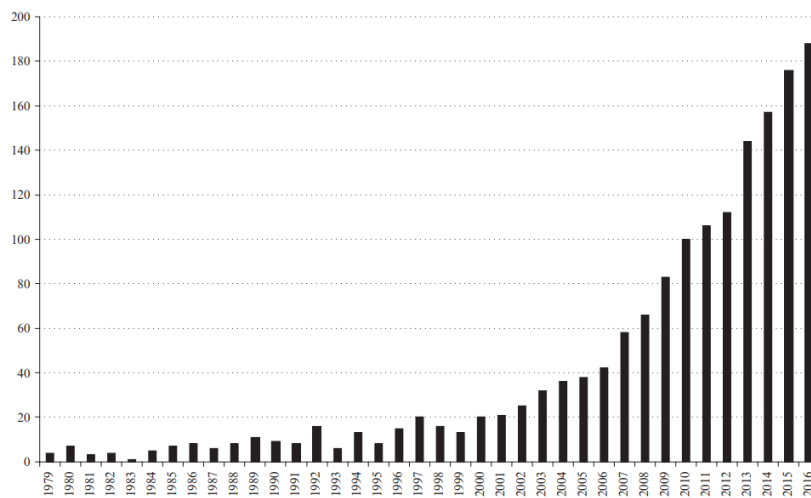
Volviendo al caso de España, se puede observar un cierto retraso en comparación con el resto de países europeos y Estados Unidos, ya que no comenzamos a notar sus efectos en las principales ciudades de España hasta finales de los años 90, propiciado por el gran crecimiento económico, la generación de empleo y la atracción de inversores internacionales e inmigrantes, entre otros motivos (Hidalgo y Janoschka, 2014). De esta forma, Madrid se convirtió en una ciudad destacada en la jerarquía europea e internacional, sentándose las bases para dar comienzo al proceso de gentrificación español (GaWC, 2024), aunque no fue hasta después de la crisis financiera de 2008 cuando este proceso sufrió un impulso relevante (Ardura, 2021).

El atraso frente al resto de países ha provocado que exista un cierto nivel de desconocimiento dentro de la propia sociedad española, tanto acerca del concepto como del impacto que tiene en nuestra sociedad, puesto que la gentrificación no solo altera la estructura física de las ciudades, sino que también modifica sus dinámicas socioculturales y económicas.

Por su parte, la importancia de este término a nivel internacional no ha hecho más que crecer en los últimos tiempos, ya que como apuntan Lees y Phillips (2018), desde inicios del siglo XXI el crecimiento en materia académica acerca de este término ha sido

exponencial. Como se puede apreciar en el Gráfico 1, tal y como señalan Lees y Phillips (2018), en 1979 no alcanzaba apenas los 10 artículos anuales, frente a los 20 artículos anuales del año 2000, para acabar alcanzando los casi 200 en 2016. Este hecho refleja que, en el lapso de apenas 40 años, la realización de artículos que incluyen el término gentrificación ha sufrido un incremento porcentual de un 2275%.

Gráfico 1. Artículos de la base de datos Scopus con la palabra gentrificación en el título, resumen o palabra clave, 1979 – 2016.



Fuente: Ardura (2021) de Lees y Phillips (2018).

Para poder desarrollar este trabajo se hará uso de un análisis de datos secundarios, basados en el análisis de los datos del Área de Información Estadística del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid y del Censo de Población y Renovaciones del Padrón Municipal de Habitantes, entre otras fuentes estadísticas, para el periodo 2003 - 2023.

Todo ello con la finalidad de realizar una revisión histórica del proceso de gentrificación, con especial énfasis en el caso de la ciudad de Madrid y de dos de sus barrios gentrificados, además de mencionar otros en proceso de sufrir el mismo desenlace.

1.1. Objetivos

El objetivo principal de este Trabajo de Fin de Grado (TFG) consiste en analizar y comprender la evolución del proceso de gentrificación en Madrid, identificando sus causas y consecuencias, desde una perspectiva cuantitativa y comparativa.

Para ello, los objetivos específicos son los siguientes:

1. Realizar una conceptualización del proceso de gentrificación, junto con otros términos relacionados, como son la turistificación, la gentrificación verde e industrial, o el *rent-gap*.
2. Identificar barrios específicos de Madrid para poder observar y analizar los elementos que se presentan en aquellas zonas gentrificadas, además de la evolución de los diversos indicadores objeto de estudio.
3. Realizar una comparativa entre los barrios analizados en relación con la ciudad de Madrid en su conjunto, con la intención de observar las posibles diferencias y similitudes entre unos territorios y otros, con el objetivo de identificar el grado de gentrificación en el que se encuentran los barrios de Madrid frente al resto.

2. MARCO TEÓRICO

Antes de comenzar con el concepto de gentrificación es importante comentar los trabajos tanto de la Escuela de Chicago como de David Harvey. De acuerdo con Giddens y Sutton (2021), ambos presentan dos corrientes antagónicas en la sociología urbana y el pensamiento geográfico presentando cada uno sus enfoques y perspectivas sobre el estudio de las ciudades y el espacio urbano.

La Escuela de Chicago, formada por numerosos sociólogos, se centró en comprender la ciudad como un organismo social dinámico, mediante el uso de métodos de investigación empírica, centrándose en la interacción entre las personas y su entorno urbano. Esta perspectiva también llamada ecología urbana, destacaba la importancia de factores como la segregación espacial y la influencia del entorno en el comportamiento humano, asumiendo que los procesos de cambio en la población y en el espacio responden a un devenir *natural*, tal y como sucede en los ecosistemas naturales.

Por su parte, David Harvey, geógrafo británico, ha desafiado las concepciones convencionales sobre la urbanización y el desarrollo capitalista. Su enfoque crítico, influenciado por el marxismo, se centra en analizar como el capitalismo moldea y transforma el espacio urbano, provocando desigualdades económicas y sociales. A su vez, argumenta que la producción del espacio urbano está ligada a la acumulación del capital y la lógica del mercado que acaba derivando en la exclusión de grupos sociales, segregación y la gentrificación.

A pesar de sus diferencias, ambos comparten un interés central en comprender dinámicas y procesos que configuran el espacio urbano. Mientras que la Escuela de Chicago cuenta con un enfoque más descriptivo y empírico, Harvey ofrece una crítica al sistema capitalista y sus efectos en la urbanización.

2.1. La Gentrificación. Origen y concepto

La gentrificación, adaptación del término inglés *gentrification*, consiste en el “Proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el

desplazamiento de su población original por parte de otra de mayor poder adquisitivo.” (RAE, 2024). Se trata a su vez de un término adaptado a otros idiomas como el francés (*gentrification*), alemán (*gentrifizierung*) y portugués (*gentrificação*).

El origen del término gentrificación procede de la palabra *gentry*¹, que es utilizada para referirse a la clase que conformaba la nobleza de tipo medio-bajo y los hombres libres, que se encuadran en la alta burguesía o pequeña aristocracia (Fundéu BBVA, 2024), cuyo equivalente vendría a ser la hidalguía española.

Este concepto fue enunciado por primera vez en 1964 por parte de Ruth Glass en su libro *London: Aspects of Change*, donde la socióloga inglesa utilizó dicho término para hacer referencia a los procesos que se producían al expulsar a las personas pobres de ciertas partes de Londres con la intención de crear barrios de clase alta. En dicho libro, Glass (1964) comenta que *“Grandes áreas de la ciudad habían comenzado a perder su carácter de barrios de clase trabajadora, volviéndose asequibles solo para los más pudientes, quienes aún pueden costear el vivir y trabajar allí”*.

Tras la primera aproximación de Glass, numerosos autores han tratado de analizar y explicar el concepto y sus causas destacando a Smith (1979), quien realiza una diferenciación dentro de las causas que habían sido expuestas previamente en términos de gentrificación cultural y económica.

Con respecto a la gentrificación cultural, Smith (1979) vincula este proceso al cambio social experimentado dentro de la sociedad estadounidense, especialmente en relación a los jóvenes. Esto es debido al reemplazo del “sueño americano” de casa en los suburbios y familia numerosa por apartamento en el centro y menos hijos.

A su vez, Smith (1979) observó en el ámbito económico que el coste de vivienda nueva se encontraba al alza, y las zonas de construcción cada vez estaban más alejadas de los centros urbanos, todo ello unido al aumento del coste del combustible y del transporte público,

¹ El término *gentry* tiene su origen en 1300, proveniente del francés antiguo *genterise*, la cual es una variante de *gentilise*, origen a su vez de la palabra gentil (Carmona, 2017).

que acababan ocasionando un aumento del coste de los desplazamientos de los suburbios a la ciudad.

Estos dos enfoques, económico y cultural, fueron la base según Smith (1979), del inicio del *Back to the City movement* enunciado por Laska y Spain (1980), que consistía en el desplazamiento de la población de clase media y alta desde los suburbios hacia las ciudades.

A pesar de ello, como podemos observar en la Tabla 1 los datos arrojan una realidad totalmente distinta. El propio Smith (1979) al analizar el caso de Society Hill, barrio de la ciudad de Philadelphia, observó que apenas un 14% de los rehabilitadores provenían de los suburbios frente al 72% que lo hacían de otras partes de la ciudad.

Tabla 1. El origen de los rehabilitadores en el barrio Society Hill de Philadelphia.

Año	Misma Dirección	Otras partes de la ciudad	Suburbios	Fuera Área Metropolitana	Desconocido	Total
1964	5	9	0	0	0	14
1965	3	17	7	0	0	27
1966	1	25	4	2	2	32
1969	1	9	2	0	0	12
1972	1	12	1	0	0	16
1975	0	1	0	0	0	1
Total	11	73	14	2	2	102
%	10,78%	71,57%	13,73%	1,96%	1,96%	100%

Fuente: Pérez (2020).

Esta situación unida a los casos de Baltimore y Washington DC, que arrojaron datos similares, reflejaba la idea de que no era un proceso de retorno a la ciudad desde los suburbios. Según el propio Smith (1979), se debía a que la importancia del regreso a la ciudad no radicaba en las personas, sino en el capital. Como el mismo comenta: “Explicar la gentrificación solamente a partir de las acciones del gentrificador, e ignorando el rol de constructores, promotores, arrendadores, prestadores hipotecarios, agencias gubernamentales, agentes inmobiliarios y arrendatarios es excesivamente limitado” (Pérez, 2020 en Smith, 1979).

Pero, sin duda, la mayor aportación a este proceso por parte de Smith tiene que ver con el término de *rent-gap* (diferencia potencial de renta), concepto que presenta en su libro “La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación.” Smith (1996), hace referencia con este término, a la búsqueda de zonas con bajos precios inmobiliarios donde quepa la posibilidad de obtener un beneficio gracias a la revalorización de la misma.

Por su parte, dentro de los autores que han estudiado este proceso destaca David Ley, geógrafo galés, que achacaba este fenómeno a la demanda de ciertas clases más o menos acomodadas a un barrio (Carmona, 2017). Por el contrario, David Harvey, geógrafo estadounidense, comenta que “ahora no construimos ciudades para que la gente viva sino para que se invierta en ellas” (Scahill, 2018).

En la línea de Harvey, el arquitecto neerlandés Koolhaas (2014) no solo consideraba que la gentrificación consistía en el desplazamiento de poblaciones socialmente vulnerables por otras de mayor poder adquisitivo, sino también que la gentrificación provocaba la eliminación de gran parte de la esencia de esas zonas con la intención de atraer inversiones ya fueran extranjeras o del “barrio de al lado”.

2.2. Causas de la Gentrificación

Las causas definidas por los expertos en la materia se han ido agrupando en dos posturas antagónicas entre sí. Slater (2000)² en su web dedicada a la gentrificación las presenta como la de la producción y la del consumo, ubicando a Smith en la primera y a Ley en la segunda.

La gran diferencia radica en la visión de sus efectos sobre la ciudad, donde unos destacan los positivos y otros los negativos. El propio Smith (1996) denomina críticos a unos y defensores de la gentrificación a otros.

Sin embargo, ambas premisas parten del mismo punto: “los procesos de renovación edificatoria y sustitución de población en unos centros que se encontraban en una

² La web a la que se hace referencia “members.lycos.co.uk/gentrification” no se encuentra disponible actualmente, por tanto, esta información se ha obtenido de Duque (2010).

profunda crisis.” Según este planteamiento inicial, la ciudad va creciendo y las nuevas viviendas pasan a manos de los ciudadanos más ricos, sus casas anteriores a manos de las clases medias y las restantes a manos de los pobres, cuyas viviendas son demolidas. Desde este punto cada corriente trata de responder la siguiente pregunta enunciada por Duque (2010) “¿Por qué un espacio residencial de clase trabajadora pasa a ser habitado por la clase media?”

Para los partidarios de la corriente del consumo, las causas radican en un cambio de mentalidad producido en la gran transformación social del último siglo. La postmodernidad llevaba a nuevas estructuras familiares, formas de pensar, etc., presentando a su vez un cambio entre la antigua burguesía y la nueva clase media. Esto es debido a que mientras los antiguos burgueses se centraban en la producción a la vez que eran sobrios y moderados en el consumo, la nueva clase media es una gran consumidora, que establece nuevas tendencias (Duque, 2010).

Las principales críticas a esta corriente surgen por ser muy individualista y centrada en aspectos culturales³, además de no ser crítica con la gentrificación y solo tener en cuenta los aspectos positivos de este proceso, como son la recuperación de los centros o mejoras en los edificios.

Por el lado de la teoría de la producción, también denominada estructuralista (Ardura, 2021), cabe destacar a Smith (1979) y su concepto previamente enunciado del *rent-gap* o diferencial de renta, que hace referencia a la diferencia existente entre el valor actual de un terreno y su valor potencial con un mejor y más elevado uso.

Este término presenta la idea de que, cuanto mayor es el diferencial entre el valor del terreno y su valor potencial, más oportunidades de negocio surgen, y por tanto, mayores márgenes de beneficio existirán, provocando que surja en primera instancia un interés en la desinversión de esa zona, que se podrá acrecentar con aspectos culturales como la estigmatización (Ardura, 2021). Finalmente, cuando la brecha es lo suficientemente

³ En algunos casos se hace la diferenciación entre las dos corrientes con los nombres de estructuralistas (postura defendida por Neil Smith entre otros, enfocada en el ámbito de la producción) y culturalistas (postura defendida por diversos autores como David Ley, enfocada en el consumo) (Ardura, 2021) de (Benach y Albet, 2018)

amplia, constructores, propietarios y otros agentes deciden intervenir en la zona para tratar de darle un nuevo uso. Este fenómeno provoca que la gentrificación tenga lugar, gracias a que el capital acaba regresando al interior de la ciudad, siendo la disponibilidad de viviendas en el centro la que acaba generando la demanda (Duque, 2010).

Del mismo modo que la teoría del lado del consumo, la de la producción también cuenta con una serie de críticas, donde destacan Lees, Slater y Wylie (2008), que indican que no se contempla la acción individual, la cual debería tenerse en cuenta, ya que la gentrificación tiene un importante componente humano, puesto que afecta a algo tan personal como la vivienda.

Lees et al. (2008) también comentan que debería de estudiarse la evolución de la demanda y el porqué del interés de la gente en vivir en el centro. Finalmente, también se critica que la investigación es únicamente aplicable a un tipo de ciudades⁴. Por el contrario, en otros casos como el español, el régimen de propiedad, donde existe una mayor importancia en el mercado de la vivienda en régimen de propiedad, implica que se deba acudir también al concepto de *value gap* o *price gap*, según Lees (1994), ya que estos conceptos presentan la diferencia entre el valor de la renta del alquiler y las plusvalías asociadas a la venta.

A pesar de las diferencias y confrontaciones que existieron y que rodearon el debate acerca de la gentrificación con respecto a ambas teorías en sus orígenes, de acuerdo con Duque (2010), tanto en la obra de Smith como en la de Ley se puede observar un intento de aproximarse y tener en cuenta ambas corrientes, producción y consumo. En el caso de Smith (1996), considerando la explicación de Ley como la más sólida del lado del consumo y Ley (1996) comienza a ir incorporando algunas consecuencias negativas de la gentrificación para los desplazados por las cuales comienza a mostrar interés.

En la actualidad, parece evidente la necesidad de superar esta dicotomía, debido a que no son conceptos incompatibles, sino complementarios. Atkinson (2000) presenta ambas teorías y comenta que *“La gentrificación está ligada a la elección y al consumo para los ricos, mientras que para los desplazados significa coerción y restricción. Y ambas vertientes*

⁴ Smith (1979) analizó diversos casos en Estados Unidos como el barrio de Society Hill, comentando previamente.

transcurren simultáneamente. Para poder matizar tal afirmación es necesario profundizar en el espinoso asunto del desplazamiento.” Duque (2010) de Atkinson (2000).

2.3. Etapas y olas de gentrificación

A la hora de analizar los pasos que siguen el proceso de gentrificación hay diferentes versiones. Con respecto al modelo de etapas (*stages*), hacen referencia a aquellos procesos de gentrificación clásica que se desarrollaron entre 1970 y 1990. Clay (1979) elaboró uno de los primeros modelos de etapas en las grandes ciudades americanas.

Este modelo de cuatro etapas parte de una gentrificación pionera, donde se trasladan al barrio un grupo de actores individuales generalmente, a viviendas vacías y donde comienzan el proceso de renovación sin ayudas públicas. Esto provoca que apenas exista desplazamiento de población residente (Ardura, 2021).

Tabla 2. Esquema de etapas de Clay (1979).

Etapa 1: Grupo reducido de pioneros con financiación propia y ajenos al riesgo, con modos de vida alternativos, bohemios u homosexuales, cuya implantación pasa inadvertida de forma general, generalmente ocupando un nicho de vivienda vacante en mal estado que rehabilitan. Desplazamiento de población original casi nulo.
Etapa 2: Aumento del grupo de pioneros, inicio de actividades de promoción del barrio, eliminación de stock de vivienda vacía y escasez; promoción inmobiliaria a pequeña escala; comienza el desplazamiento (en alquiler principalmente). Frecuentemente comporta resignificación (cambio de nombre).
Etapa 3: Incorporación de los medios de comunicación de masas, administraciones y grandes promotores; mejoras físicas más evidentes. Agudización del desplazamiento, tensiones entre residentes autóctonos y nuevos residentes. Homogeneización (barrio seguro, limpio etc.).
Etapa 4: Incorporación de clases altas, no solo clases medias. Desplazamiento de propiedad, no solo alquiler.

Fuente: Ardura (2021) de Clay (1979).

Podemos observar desde la primera etapa de gentrificación pionera hasta la cuarta de gentrificación madura, el incremento de presión que van sufriendo los residentes originales conforme aumenta la promoción de los barrios y la inversión de grandes gentrificadores.

Dentro de esta clasificación también podríamos encuadrar por sus similitudes, una ordenación más general, dividida en 3 etapas. La primera, de abandono y estigmatización, la segunda, de especulación y encarecimiento y finalmente la tercera, de expulsión y comercialización (Carmona, 2017).

A su vez, también se ha definido una clasificación con respecto a los tipos de desplazamiento que se generan debido a los procesos de gentrificación, que tienden a aparecer en la fase de abandono. Los cuatro tipos de desplazamiento que se enuncian a continuación fueron resumidos por Ardura (2021) de Marcuse (1985):

- Desplazamiento directo del último residente (*last resident direct displacement*), que puede ser tanto físico como económico.
- Desplazamiento directo en cadena (*chain direct displacement*), que incluye además del anterior, el de previos habitantes que pueden haber sido expulsados en fases anteriores del proceso.
- Desplazamiento por exclusión (*exclusionary displacement*), que se refiere a aquellos residentes que no pueden acceder a la vivienda en barrio gentrificado, ya sea por declive de las condiciones de habitabilidad como, posteriormente, por el incremento de los precios.
- Presión para el desplazamiento (*pressure for displacement*), que incluye los procesos de desposesión y desarraigo de los residentes que, aunque puedan asumir estrictamente los costes de la vivienda, ven dificultado su modo de vida por la eliminación de las condiciones de vida materiales (pérdida de comercio de proximidad o sustitución por otro de mayor coste, implantación de nuevas actividades molestas como la saturación de locales de hostelería) o sociales (pérdida de las redes vecinales de apoyo).

Finalmente, se realizó una tercera ordenación, estableciendo un nuevo modelo basado en fases u olas por parte de Hackworth y Smith (2001), estas tres fases se organizan de la siguiente manera:

La primera ola, se emplazó en el periodo de la postguerra mundial, presentando casos de gentrificación esporádica que afectaban a pequeños barrios de diversas ciudades europeas y norteamericanas, siendo normalmente cambios no inducidos por el estado.

La segunda ola hace referencia al anclaje de la gentrificación, donde este fenómeno se propaga por zonas céntricas de mayor tamaño, que todavía no habían recibido inversiones públicas, alcanzando a algunas ciudades medianas de países occidentales. De manera simultánea, se producía un crecimiento de la importancia de aspectos culturales, derivados de comunidades con estilos de vida alternativos.

Finalmente, tras el crack bursátil de 1989 que provocó la caída de flujos de capitales hacia los barrios en proceso de gentrificación, que empezó a provocar que se hablará de *degentrification* aunque finalmente no llegó a producirse (Ardura, 2021), surgió la tercera ola, que se basó en un nuevo aumento de las actuaciones, con un mayor apoyo público y la entrada de grandes capitales.

Este modelo de tres fases permite explicar lo ocurrido en las ciudades norteamericanas y británicas en estos periodos. A pesar de ello, y como previamente se ha comentado, desde mediados de 1990 y hasta la crisis financiera de 2008, la gentrificación experimentó un crecimiento sostenido, debido a la creciente inversión en los sectores *FIRE* (*Finance, Insurance, Real Estate*), unido a bajas tasas de interés (Ardura, 2021).

2.4. Agentes Gentrificadores

El geógrafo estadounidense Richard Florida (2002; 2005; 2012) enuncia el concepto de las 3 T, talento, tecnología y tolerancia, haciendo referencia a los diversos grupos de población que predominan en el proceso de gentrificación, entre los que destacan profesiones como los arquitectos, científicos o artistas, que tienen como eje de su acción profesional la creatividad.

El propio Florida (2002; 2005; 2012), desarrolló un índice que se basa en cuatro medidas para establecer los lugares donde inmigrantes, bohemios y homosexuales serían más propensos a vivir, esas cuatro medidas eran: índice bohemio, medida de integración racial, índice gay e índice crisol de culturas.

Con respecto a quien inicia el proceso, de acuerdo con Landry (2000), hay ciertas dudas al respecto, ya que existe una cierta retroalimentación. Por un lado, los poderes públicos

buscan atraer el talento de la clase creativa y, por el otro, la clase creativa como élites del barrio se establecen en los diversos ámbitos de toma de decisión (urbanismo, estructura económica...)

La determinación de los individuos que propician y desarrollan este proceso, también fue tratada por Brooks (2000), que los denominó *bobos* (Burgués Bohemio), término utilizado para designar a un grupo social de gran y creciente poder adquisitivo conformado por personas con valores progresistas, herederos culturales de los *yuppies* de los años 80, que realizan un consumismo capitalista y con un cierto conformismo. Son individuos con inquietudes culturales, altos niveles académicos y culturales, vidas bohemias, etc.

2.5. Términos relacionados con el proceso gentrificador

El proceso de gentrificación no puede entenderse sin analizar los diferentes ámbitos a los que afecta o con los que se relaciona. A continuación, se presenta una lista de términos y una breve explicación de cada uno de ellos, para tratar de entender el proceso gentrificador desde todas sus vertientes.

Gentrificación Verde: tipo de gentrificación vinculada al desplazamiento de población de clase media o baja por nuevos habitantes con un mayor poder adquisitivo que optan por estas zonas debido a la proximidad a nuevas zonas verdes.

El caso de la gentrificación verde ha sido investigado de manera destacada por parte de Anguelovski (2018; 2022), que en sus estudios aclara que el hecho de la creación de infraestructuras verdes no es negativo *per se*, sino la planificación urbana que se realiza (Anguelovski, 2018; 2022).

En dicho estudio (Anguelovski, 2018; 2022), la investigadora comenta que los resultados obtenidos del análisis inmobiliario y de condiciones sociodemográficas de 28 ciudades de Europa y Norteamérica, en al menos 17 de ellas se pudo observar que la planificación de zonas verdes acabó potenciando los procesos de gentrificación. Dentro esta lista se encuentran ciudades españolas como Valencia o Barcelona.

Gentrificación Industrial y Comercial: también denominados *retail gentrification* y *commercial gentrification*, hacen referencia a dos procesos asociados a la gentrificación.

En el caso de la comercial, surge tras un periodo inicial, donde la única consideración era la gentrificación con respecto al caso de la vivienda. Tras ese periodo inicial se empezó a analizar de un modo más amplio los procesos de gentrificación y se observó que el comercio era un factor clave en este fenómeno, como palanca previa o simultánea, para la transformación residencial del barrio (Ardura, 2021).

Acerca de la industrial, hace mención a los conceptos de cuello azul⁵ y cuello blanco⁶, provenientes de la década de los treinta, y estudiados en relación con la gentrificación por diversos autores como Smith (1979), que observó como los trabajadores del sector terciario (cuello blanco) empezaban a sustituir mayoritariamente a los de cuello azul en el contexto de las ciudades postindustriales. Todo ello relacionado con el mayor interés de parte de los trabajadores de cuello blanco por el ocio, el consumo o las *amenities*⁷, que suponían factores de atracción hacia la ciudad (Pérez, 2020).

Del mismo modo, la gentrificación industrial se observa en la sustitución de actividades industriales tradicionales por otras actividades económicas, ya sean industriales o no. Por ejemplo, se propicia el reemplazo de imprentas por editoriales o estudios de diseño gráfico; talleres mecánicos por tiendas de bicicletas; fábricas textiles o de pintura por *ateliers* de diseño de moda o de artistas; o almacenes de materiales de construcción por estudios de arquitectura (Ardura, 2021).

⁵ Término referido a la vestimenta de trabajo de los obreros.

⁶ Término que hace referencia a profesionales asalariados que realizan tareas de oficina, administración o coordinación de ventas.

⁷ Cualidad deseable o útil de un edificio o lugar, ya sean privadas (piscinas, gimnasios...) o públicas (centros educativos, estaciones de transporte público...)

2.6. Estudios Actuales

En los últimos años se han ido desarrollando numerosos estudios sobre el proceso de gentrificación debido a su importancia y a los efectos que produce en las ciudades. Este apartado relaciona algunos de ellos.

En primer lugar, en relación con España nos encontramos con el trabajo de Anguelovski et al. (2018; 2022), que se centra en la gentrificación verde. Según Anguelovski et al. (2018; 2022) al menos 17 de las 28 ciudades analizadas sufrieron un avance mayor en el caso de la gentrificación derivado del aumento de las zonas verdes en dichas ciudades.

Para analizar este fenómeno, estudiaron cambios en diversos indicadores de vivienda y población en las zonas cercanas a 18 nuevos parques, en tramos de 100, 300 y 500 metros de distancia a los mismos. Para su análisis, también utilizaron otros indicadores como el nivel educativo de los residentes, el ingreso de los hogares, el número de habitantes mayores viviendo solos y la nacionalidad.

En el ámbito internacional, destaca el estudio de Richardson, Mitchell y Franco (2019), que analizan datos censales de cambios socioeconómicos en los 50 Estados de los EEUU para el periodo 2000 – 2013, haciendo uso de la metodología desarrollada por Freeman (2005). Esta metodología estudia el nivel educativo y económico de los residentes, y el valor de las propiedades al inicio del periodo censal.

Los resultados obtenidos en dicho estudio destacaron que, pese a que la gentrificación y el desplazamiento racial están ocurriendo en muchas ciudades, especialmente en áreas urbanas grandes y costeras, y pese a que podrían estar relacionados entre sí en los casos estudiados para el periodo analizado no se llega a apreciar dicha relación. A pesar de ello se plantean una serie de preguntas sobre si las inversiones se concentrarán en zonas ya prósperas o si por el contrario será en zonas con grandes oportunidades que contribuirán a la gentrificación, afectando de manera destacada a minorías étnicas.

Finalmente, cabe destacar el estudio de Dark Matter Laboratories (2019) que, pese a no estar exclusivamente centrado en la gentrificación, ilustra el crecimiento del valor de las

propiedades en relación con la construcción del High Line Manhattan⁸, siendo el alza del valor de la vivienda fundamental a la hora de hablar de la gentrificación.

Este trabajo se centra en la evolución de los precios de las propiedades en la zona de Manhattan durante el periodo 2007 – 2018, analizando por un lado el valor estimado del impuesto a la propiedad de los inmuebles y, por otro, el valor de venta.

En este estudio se partió de la modificación de los datos para poder comparar parcelas. Posteriormente se calcularon los coeficientes de cambio en el valor de las propiedades, dividiendo el valor en un año frente al año anterior.

Finalmente se establecieron cuatro franjas de distancia al High Line, midiendo los kilómetros a recorrer para llegar a ella a pie, de 0 a 1 km, de 1 a 2 km, de 2 a 3 km y el resto de la ciudad. Esto permitió medir el cambio en el valor de la propiedad con respecto a la distancia frente al High Line. A continuación, la Figura 2 reproduce el porcentaje de aumento de precio en los tramos señalados en el estudio.

Ilustración 1. Aumento del precio de la propiedad según su cercanía al High Line.



Fuente: Dark Matter Laboratories (2019)

⁸ High Line Manhattan hace referencia al parque lineal de 2,33 km en el distrito de Manhattan (High Line, 2020)

3. METODOLOGÍA

Para la realización de este trabajo se ha partido de la lectura de diversos libros y artículos relacionados con la materia desde diversas ramas del conocimiento, que van desde la sociología hasta la arquitectura, para después plantear un análisis basado en la ciudad de Madrid, y que parte de datos cuantitativos en aras de contextualizar su proceso gentrificador.

En concreto, se realiza un análisis de datos secundarios a partir de varias fuentes estadísticas, que se relacionan a continuación:

- Censo de Población y Renovaciones del Padrón Municipal de Habitantes, 1897 – 2021, disponible en el Portal de Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid.
- Mapas de Distritos y Barrios, disponible en el Portal de Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid.
- Padrón Municipal de Madrid, disponible en el Portal del Ayuntamiento de Madrid.
- Encuesta de Población Activa, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística.
- Índice de Precios de la vivienda en alquiler, informes elaborados por el Portal de Compraventa de Vivienda Idealista.
- Área de Información Estadística del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid.
- Anuarios Estadísticos Municipales de Madrid, disponible en el Portal de Estadísticas del Ayuntamiento de Madrid.
- Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

El motivo de la utilización de datos cuantitativos radica en la recomendación de expertos sociólogos especializados en esta materia para poder definir el perfil de los gentrificadores, que serán tratados en los siguientes epígrafes.

Por su parte, Bromley, Tallon y Thomas (2005) usan estos datos con la intención de formular un modelo que permita observar la influencia e interrelación entre variables ligadas a la gentrificación.

Del mismo modo, tal y como apuntan Anguelovski et al. (2018):

El acercamiento cuantitativo consiste en medir el cambio a lo largo del tiempo de una serie de indicadores socioeconómicos e inmobiliarios a nivel de barrio o sección censal. Aunque no hay acuerdo sobre qué indicadores reflejan mejor los procesos de gentrificación, los investigadores afirman que es necesario estudiar los cambios transversalmente en varios indicadores para evitar la sobresimplificación. (Anguelovski et al., 2018)

A su vez, y de acuerdo con la tesis de Duque (2010), se reproduce en la Tabla 3 las variables más utilizadas en los estudios sobre gentrificación, algunas de las cuales serán objeto de estudio en este trabajo.

Tabla 3. Ejemplos de variables empleadas como aproximación a la gentrificación.

Autores	Variables
Bromley, Tallon, Thomas (2005)	Sexo, edad, clase social.
Clark, Deurloo y Dieleman (2006)	Ingresos, cambios en la composición familiar (antes y después del desplazamiento), estructura familiar, contexto espacial. Características socioeconómicas y ambientales del barrio.
Hamnett (2003)	Profesión, ingresos, ingresos familiares, tenencia.
Morrow-Jones y Wenning (2005)	Edad, ingresos, nivel de estudios, etnia, estado civil, presencia de niños/ancianos, edad al comprar la primera casa, duración de la propiedad, duración de la propiedad anterior.
Heidkamp y Lucas (2006)	Población bajo el nivel de pobreza, ingresos medios del hogar, población con estudios superiores, vivienda en propiedad, % profesionales y técnicos, personas por hogar, personas 25-45 años
Atkinson (2000)	% profesionales, % obreros, % de mayores de 60, alquiler, etnia, desempleo, padres solos.

Fuente: Duque (2010)

A continuación, se presentan las variables que serán objeto de estudio junto con las diversas categorías que se analizan en los próximos epígrafes.

Tabla 4. Variables de estudio para el análisis de la gentrificación.

Variable	Categorías
Edad de la Población	0 - 15 años
	16 - 39 años
	40 - 64 años
	65 o más años
Nacionalidad	Españoles
	Extranjeros
Nivel de Estudios	Sin Estudios
	Formación Profesional
	Arquitecto o Ingeniero Técnico
	Licenciado Universitario
Tamaño Medio de los Hogares	Doctorado o Estudios Postgrado
	1 persona
	2 personas
	3 personas
	4 personas
	5 personas
	6 - 9 personas
10 o más personas	
Renta Per Cápita	Madrid
	Distrito Centro
Precio de Venta Vivienda Nueva	Madrid
	Distrito Centro
Precio de Venta Vivienda Segunda Mano	Madrid
	Lavapiés
	Malasaña
Precio de Alquiler de la Vivienda	Madrid
	Distrito Centro

Fuente: Elaboración propia

4. LA GENTRIFICACIÓN APLICADA AL CASO DE MADRID: Los barrios de Lavapiés y Malasaña

4.1. Contextualización

Para continuar, se va a realizar una contextualización de los dos barrios a analizar a lo largo de este epígrafe, Lavapiés y Malasaña, desde el inicio del proceso gentrificador hasta nuestros días, haciendo hincapié en aquellos acontecimientos relevantes para cada uno de los territorios a estudiar.

Lavapiés.

Lavapiés es una barriada ubicada dentro del barrio de Embajadores, en el distrito Centro de la ciudad de Madrid. Se trata de un barrio compuesto por un amplio abanico de personas desde autóctonos hasta vecinos originarios de más de 80 países del resto del mundo.

El caso de Lavapiés es el de un barrio que debido a políticas públicas directas se ha ido reconfigurando mediante las subvenciones que les han sido concedidas por diversos programas, como son las asignadas a propietarios para la renovación de parques de viviendas o para el establecimiento de instituciones de alta cultura con la intención de atraer nuevos estilos de vida, trabajo y consumo. Todo ello unido a la instalación de dispositivos de CCTV⁹, este último punto es debido a la creencia generalizada de ser un barrio inseguro (Carmona, 2017).

A su vez, cabe señalar las múltiples quejas de los vecinos en contra del surgir de restaurantes de diseño, salas de exposiciones, barberías vintage o librerías con cafetería. Todo ello ha provocado que se hayan convocado numerosas protestas en contra de esta situación, ya que en palabras de los vecinos “prefieren a turistas con maletas de ruedas a vecinas como nosotras, un barrio para ser visto y no para ser vivido” (Carmona, 2017).

⁹ CCTV hace referencia a Circuitos Cerrados de Televisión

Para poner en contexto la situación de esta zona, y tomando como referencia la proporción de extranjeros, se observa que las cifras pasan de en torno a un 30% de la población en el año 2005¹⁰ a un 25% en 2017 (Ayuntamiento de Madrid, 2024). Del mismo modo, si comparamos el barrio con el Distrito en su conjunto, los datos nos muestran que en el año 2017 la cifra fue de un 21% para la media del Distrito, teniendo en cuenta que existe un cierto repunte en los últimos años posiblemente a consecuencia de la pandemia de la COVID-19.

También destaca el descenso del grupo de población de mayores de 65 años, que pasó de un 17% en 2005 a un 13% en el año 2023. En contraposición, aumentó la población española para el tramo de edad de 40 a 64 años, que pasó de un 27% a un 38% aproximadamente, para el periodo 2005 - 2023.

El motivo principal del proceso gentrificador radica en la existencia de viviendas a precios más “razonables” en el centro de la capital, ya que se trata de una de las zonas con más “alquileres inmediatos” (Aunión, 2016), puesto que los anuncios apenas duran unas horas publicados en portales como Idealista.

En este sentido, según una consulta realizada en febrero de 2024 en este portal observamos que el precio del m² en alquiler en el Distrito Centro es de 23,1 €/m² con una variación anual del +12,8%, frente al barrio de Lavapiés - Embajadores cuyo precio es de 21,8 €/m² y una variación anual de +9,1%. Ambos valores representan el valor máximo histórico tanto del Distrito como del Barrio Lavapiés – Embajadores. Del mismo modo, si observamos el precio por m² de venta es de 4.600 €/m² (+7,4% variación anual) frente a los 6.091 €/m² del Distrito.

Malasaña.

El otro barrio objeto de estudio es el de Malasaña, el cual ha ido poco a poco sufriendo los efectos de la gentrificación. Todo ello parte de una situación de estigmatización por culpa de la droga, prostitución y delincuencia que asolaron el barrio y más concretamente la zona

¹⁰ Primer año del que se disponen datos no únicamente por Distritos sino por barrios.

del Triball¹¹ a comienzos de este siglo, todo ello hasta convertirse en el barrio *híster* que es hoy en día (García, 2023).

Durante este tiempo al vecindario llegaron numerosos comercios dedicados a las nuevas tendencias unido a un aumento de la hostelería y de locales dedicados a la cultura como teatros o “microteatros” a la vez que otros tradicionales iban cerrando sus puertas.

En este mismo periodo, se iban sentando las bases del proyecto Triball, que dio comienzo en el año 2007. Y es que el grupo empresarial detrás de este plan trataba de emular lo ocurrido en Nueva York, en la zona de Brooklyn: Convertir los barrios postindustriales en un ejemplo de creatividad y renovación. A pesar de ello, el proyecto no llegó a tener el éxito que se esperaba (García, 2023).

Para continuar, y del mismo modo que en el caso del Barrio de Lavapiés, se recogen datos del portal Idealista.com para el mes de febrero del 2024 del precio del m², tanto para el caso de la venta como del alquiler de inmuebles.

Malasaña se emplaza dentro del barrio Universidad, que a su vez se ubica en el Distrito Centro de Madrid, al igual que Lavapiés. A pesar de ello, el precio del m² en alquiler no hace que sea, como en el caso previamente comentado, un barrio asequible, ya que de los cinco barrios que componen el Distrito Centro¹², Malasaña es el que presenta el precio por m² más elevado, 24,4 €/m² (frente al 23,1 €/m² de media del Distrito) con un aumento en el último año de un 17%.

De un modo similar al precio por m² de alquiler ocurre con respecto al precio por m² de venta que alcanza los 6.394 €/m² (+16,9% de variación anual) frente a los 6.091 €/m² del Distrito Centro. Provocando que Malasaña sea el tercer barrio con el precio por m² más elevado de los 5 que componen el Distrito Centro de Madrid.

¹¹ Zona del Barrio de Malasaña conformada por las cuatro calles principales (Ballesta, Desengaño, Corredera Baja de San Pablo y Puebla)

¹² Los cinco barrios son: Justicia, Cortes, Embajadores (Lavapiés), Universidad (Malasaña) y Palacio.

4.2. Análisis

Para poder analizar las consecuencias que se derivan del proceso de gentrificación tanto en el barrio de Malasaña como en el de Lavapiés, se va a realizar a continuación un análisis de datos de tipo sociodemográfico y económico comparando entre los años 2005, 2014 y 2023¹³ (salvo en casos donde la pandemia COVID-19 haya provocado que los datos no sean representativos).

Los datos¹⁴ a estudiar provienen de la base de datos del Ayuntamiento de Madrid y de portales de compraventa o alquiler de inmuebles. Las variables utilizadas son las siguientes:

- Edad de la población.
- Nacionalidad (españoles y extranjeros)
- Nivel de estudios
- Tamaño medio de los hogares
- Renta per cápita
- Precio de venta vivienda nueva y de segunda mano
- Precio de alquiler de la vivienda

Edad de la Población:

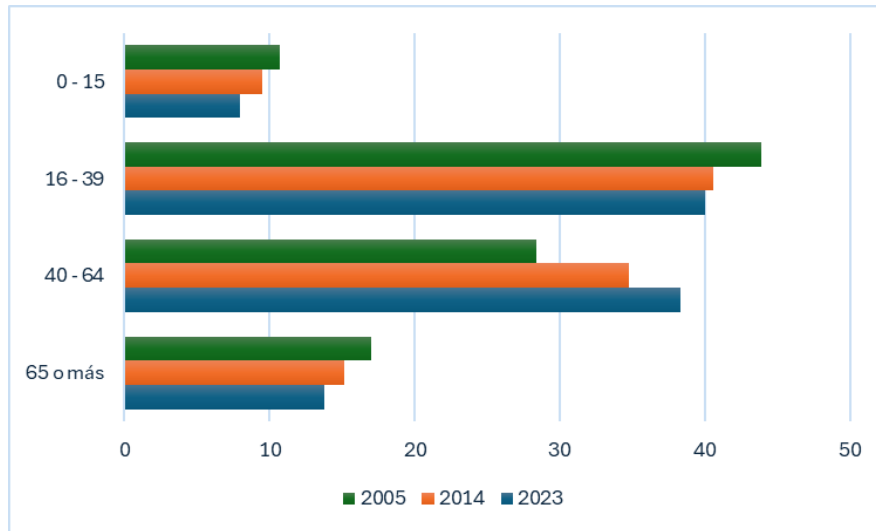
Para realizar este análisis del proceso de gentrificación se ha optado por partir de la edad de la población, debido a la creencia de que dicho fenómeno se da en lugares con población envejecida y su reemplazo es otra de menor edad con un poder adquisitivo superior.

Como se puede observar en las tablas que se presentan a continuación, esta tendencia se aprecia de manera relativa, ya que el grupo de población de 40 a 64 años en Lavapiés pasa en 2005 de 28,38% a 38,32% en 2023, mientras que los otros tres grupos (de 0 a 15, 16 a 39 y 65 o más) sufren una importante caída.

¹³ Los datos están recogidos a 1 de enero de cada año.

¹⁴ Los datos y porcentajes que se comentan a continuación se encuentran en los anexos de este trabajo.

Gráfico 2. Edad de la Población (Lavapiés – Embajadores) (en %)

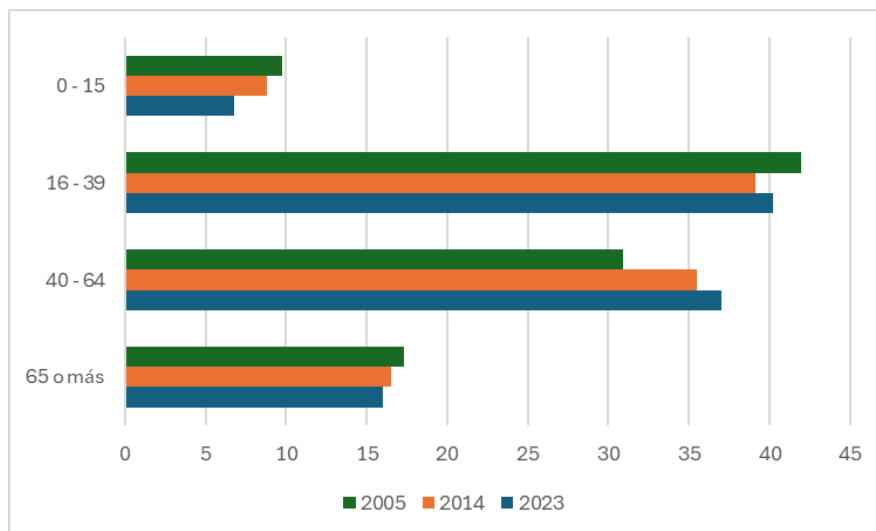


Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

En el caso de Malasaña el aumento es similar para el grupo de 40 a 64 (30,95% hasta 37,03%), pero en este caso la caída reseñable es la del grupo de 0 a 15 (9,79% a 6,78%), mientras que los grupos de edad de 16 a 39 años y 65 o más se han mantenido estable (41,95% a 40,18% y 17,32% a 16,01% respectivamente).

Este aumento del grupo de edad 40 a 64 es un claro ejemplo de gentrificación, ya que la población en edad de trabajar ha valorado la gran oferta de ocio y comercio optando por establecerse en el barrio, pese a los precios de los alquileres cada vez más elevados.

Gráfico 3. Edad de la Población (Malasaña – Universidad) (en %)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

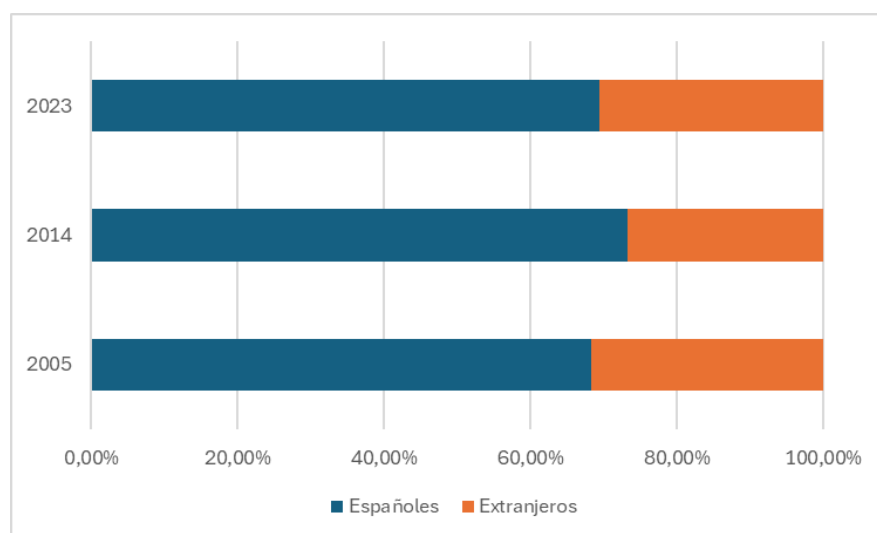
Nacionalidad (españoles y extranjeros)

Con respecto a la nacionalidad, se observa para el barrio de Lavapiés, especialmente entre los años 2005 y 2014, que la población nacional ha experimentado un aumento (68,23% a 73,28%) con su respectiva caída de población extranjera (31,74% a 26,72%), aunque con un cierto repunte en los años siguientes a la pandemia (30,65% extranjeros y 69,35% españoles en el año 2023).

En este caso se observa que pese a la destacada caída del porcentaje de población extranjera y su consiguiente aumento de población nacional para el tramo 2005 – 2014, en los últimos años, especialmente una vez pasada la pandemia del COVID-19 se ha producido un retroceso a las cifras del 2005.

En este caso no se puede llegar a sacar una conclusión clara ya que este repunte de población extranjera también podría deberse a la llegada de población con un mayor poder adquisitivo que hayan podido tener un papel destacado en la gentrificación.

Gráfico 4. Proporción de población nacional y extranjera (Lavapiés – Embajadores) (en %)



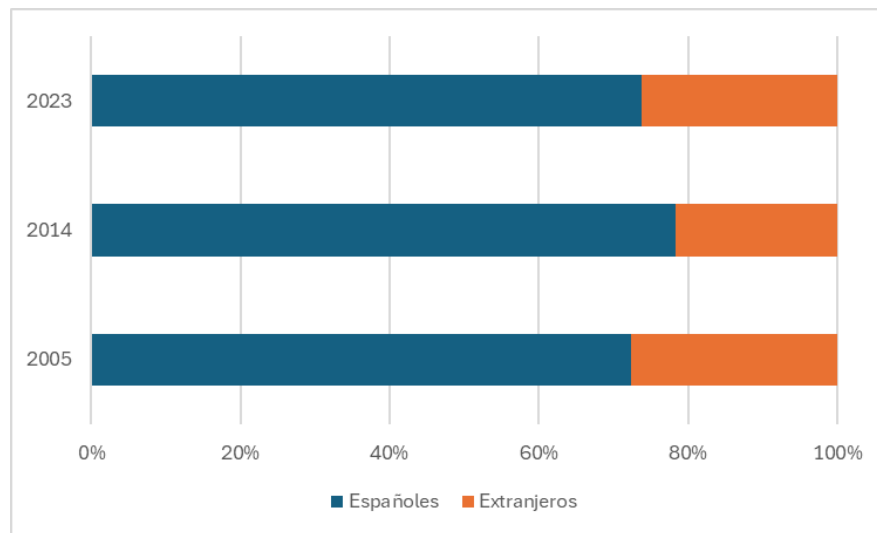
Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

De un modo similar, el barrio de Malasaña presenta una reducción destacada de la población extranjera (27,60% en 2005 a 21,65% en 2014) frente a la nacional (72,40% a 78,35%) en los años previos a la pandemia COVID-19. Sin embargo, una vez se sobrepasan los años de la pandemia, se produce una vuelta a los datos de 2005, ya que las cifras

obtenidas alcanzan los 73,80% para el caso de la población nacional y 26,20% para la población extranjera.

Del mismo modo que en el caso de Lavapiés el retorno a cifras de 2005 no tiene porqué reflejar una mejoría o corrección del proceso de gentrificación, ya que la llegada de población extranjera bien podría ser gente con un mayor poder adquisitivo que decide establecerse en dichos barrios, además si lo comparamos con los precios tanto de alquiler y venta de la zona de Malasaña, los cuales son muy elevados, nos permiten poder tener un indicio aún mayor de que la nueva población extranjera también ha cumplido su parte en el proceso de gentrificación.

Gráfico 5. Proporción de población nacional y extranjera (Malasaña – Universidad) (en %)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

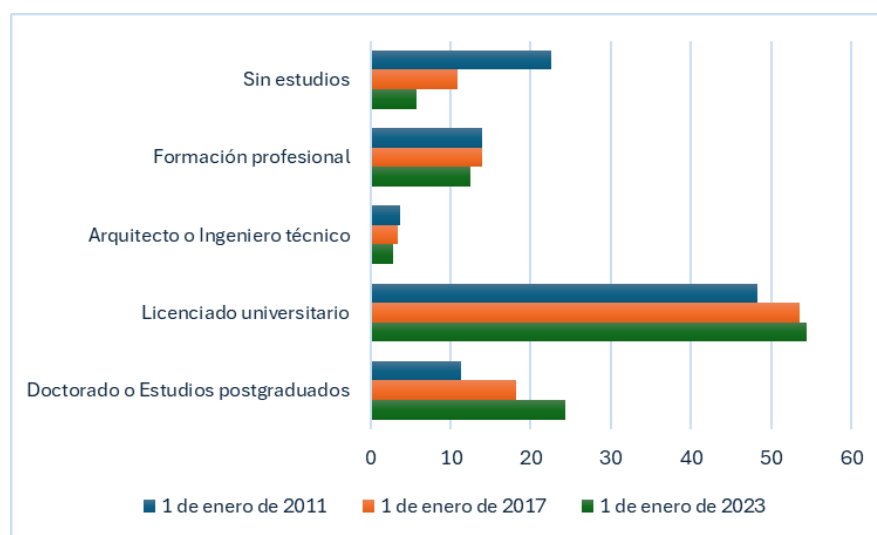
Nivel de Estudios.

El proceso de gentrificación no se caracteriza solo por el reemplazo de la población envejecida, sino también de los habitantes con bajo nivel de estudios. A este respecto, conviene señalar que en las zonas céntricas de Madrid durante el siglo XX había una proporción mayoritaria de población tradicional y obrera (Carmona, 2017).

Tomando como referencia el año 2005, se observa un cierto cambio en el nivel de estudios de los residentes de ambos barrios, impulsado por el proceso gentrificador, que ha propiciado el reemplazo de los vecinos por otros de un nivel adquisitivo y académico superior. Para ello, se analiza la población de 25 o más años, clasificada por nivel de estudios para los años 2011, 2017 y 2023¹⁵.

Como se puede apreciar en el Gráfico 6, en el barrio de Lavapiés se ha producido un crecimiento destacado de población con doctorados o estudios de postgrado (11,37% a 24,30%) y en menor proporción licenciados universitarios, puesto que ya era muy elevada desde 2011 (48,34% a 54,45%). Por el contrario, los 3 otros grupos reducen sus porcentajes, donde hay que remarcar el caso de personas sin estudios que se desploma (de 22,54% a 5,81%).

Gráfico 6. Nivel de Estudios de la Población (Lavapiés – Embajadores) (en %)



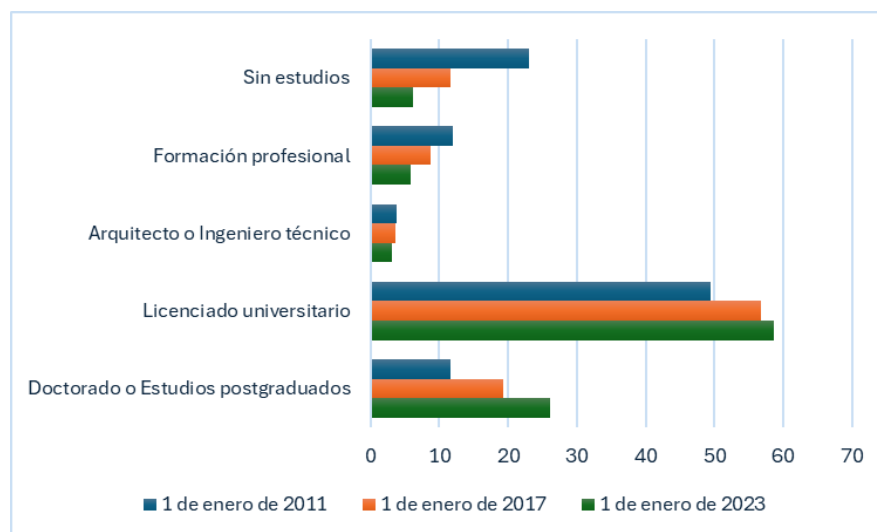
Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Del mismo modo que en el barrio de Lavapiés, pero de manera más destacada, se observa con claridad un crecimiento importante en el número de personas con doctorados o estudios universitarios (11,63% a 26,19%) en el barrio de Malasaña (Gráfico 7), seguido por el aumento de licenciados universitarios y con sendas caídas en los otros tres grupos,

¹⁵ No se utilizan los mismos años que en epígrafes anteriores debido a la inexistencia de los mismos, siendo el año 2011 el primero de ellos.

destacando nuevamente la brusca caída de la población sin estudios, que pasó de representar al 23,04% de la población al 6,26% en 2023.

Gráfico 7. Nivel de Estudios de la Población (Malasaña – Universidad) (en %)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Tamaño Medio de los Hogares

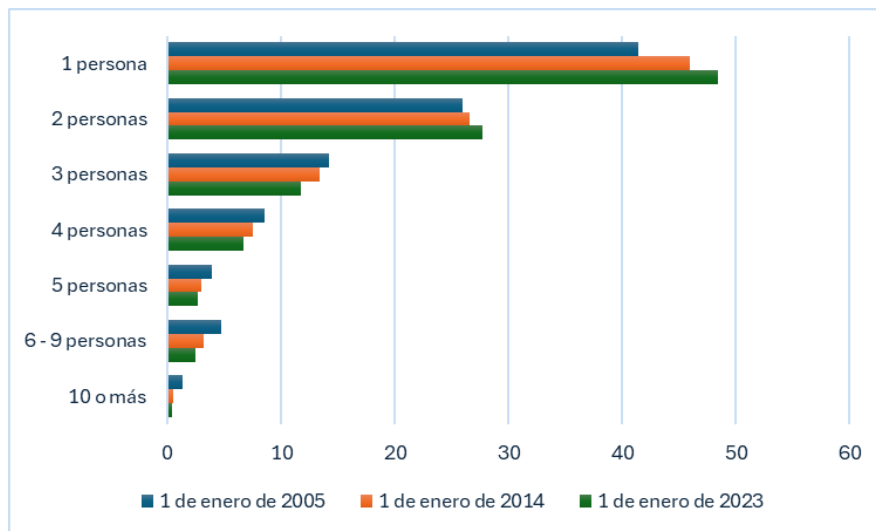
Smith (1979) observó que la población había reemplazado, refiriéndose al sueño americano, la idea de casa en los suburbios y familia numerosa por piso en el centro y menor número de hijos. En nuestro caso de análisis, es necesario precisar que el tamaño medio del hogar ha decrecido en el periodo 2005 – 2023 tanto en el caso de Lavapiés (de 2,4 a 2,03 miembros del hogar) como de Malasaña (de 2,32 a 1,92). Todo ello teniendo en cuenta que el total de hogares ha aumentado en ambos barrios, en Lavapiés de 21.206 a 22.794 y en Malasaña de 15.080 a 17.046.

A continuación, se presentan las tablas que reflejan el porqué de sendas caídas, en dichas tablas se ha realizado la agrupación de los grupos de hogares de 6 hasta 9 miembros y de 10 o más debido a no ser representativas de manera individual.

Analizando la evolución del barrio de Lavapiés (Gráfico 8) se aprecia con claridad el fenómeno previamente comentado, ya que los únicos tramos que crecen son de 1 y de 2 personas por hogar, o lo que es lo mismo de 41,38% a 48,40% y de 25,94% a 27,68%.

Mientras que, del grupo de 3 personas en adelante, todos sufren una caída tanto en los porcentajes como en las cifras estudiadas.

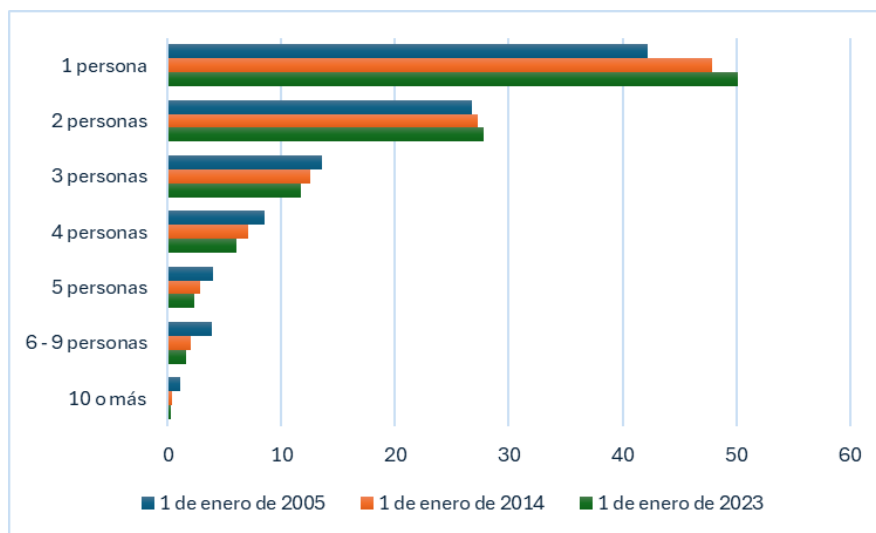
Gráfico 8. Tamaño Medio de los Hogares (Lavapiés – Embajadores) (en %)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Vuelve a ocurrir en el barrio de Malasaña lo mismo que se produce en Lavapiés (Gráfico 9). Se observa claramente un aumento en las viviendas habitadas por una persona (42,18% a 50,13%), seguido del aumento de las viviendas conformadas por 2 (26,77% a 27,82%), mientras que el resto de grupos sufren una caída importante.

Gráfico 9. Tamaño Medio de los Hogares (Malasaña – Universidad) (en %)

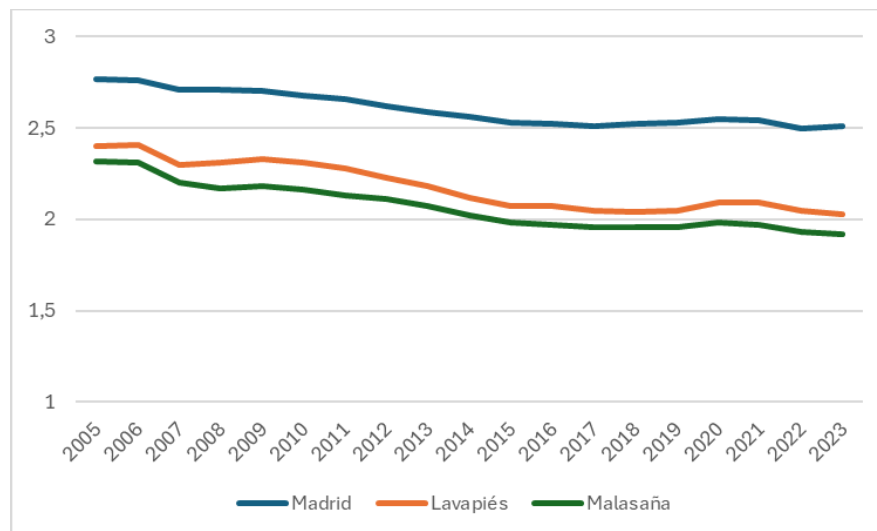


Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Estos dos ejemplos nos permiten confirmar los comentarios de Smith (1979) para el caso americano aplicándolo a los dos barrios de estudios. Este hecho refleja una prueba más del proceso de gentrificación que se viene desarrollando en las zonas céntricas madrileñas, ya que crecen de manera destacada las viviendas habitadas por una persona, con un leve aumento de aquellas habitadas por dos, frente a la caída del resto de grupos.

Finalmente, como se puede observar en el Gráfico 10, que expone la comparativa del tamaño medio de los hogares de ambos barrios con el total de Madrid, se aprecia una mayor caída en la media, aunque siempre manteniendo una tendencia similar a lo largo de los primeros años de la serie histórica analizada.

Gráfico 10. Comparativa Tamaño Medio de los Hogares (Lavapiés, Malasaña y Madrid)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid

Cabe comentar que, como se observa en el caso de los años 2015 a 2023, en la ciudad de Madrid se mantiene una tendencia bastante estable, incluso con un leve repunte en el último año, mientras que tanto Lavapiés como Malasaña presentan una caída continuada a lo largo de ese mismo periodo provocando que comiencen a aumentar las diferencias que ya existían.

Tal es así que, al llegar al caso del año 2023, donde se mantiene la caída de ambos barrios frente al repunte de la ciudad, se deja entrever un posible aumento de la divergencia existente en los próximos años. Este hecho no hace sino presentar una prueba más del claro avance de la gentrificación en ambos barrios en los últimos tiempos.

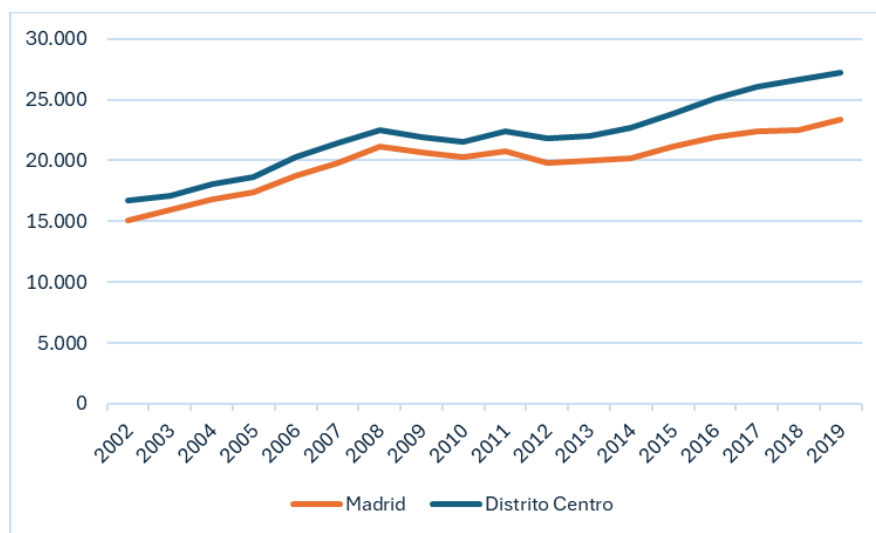
Renta per cápita

Entrando ya en el terreno económico, el primer indicador a analizar es la renta per cápita, el motivo es para poder observar si la llegada de gente joven y con más estudios, como se ha analizado previamente, ha venido acompañada de un aumento de la renta en ambas zonas, o si por el contrario el impacto poblacional no ha tenido un efecto destacado en el ámbito económico.

Ante la imposibilidad de obtener datos de los barrios de manera individualizada, se muestran a continuación los valores tanto del distrito Centro en su conjunto como la comparativa con la ciudad de Madrid. Los datos disponibles datan del periodo 2002 – 2020. Pero únicamente se harán uso hasta 2019 debido al drástico impacto de la pandemia COVID-19 en las estadísticas, que reflejan, en referencia a la tasa de variación de ambos casos, caídas de un – 7,1% en el Distrito y – 4,4% en Madrid.

Como se observa en el Gráfico 11, pese al aumento continuado de ambos elementos de estudio y la presencia de una tendencia similar, en el caso del Distrito Centro se aprecia claramente un nivel superior de renta per cápita frente a la media de la ciudad de Madrid.

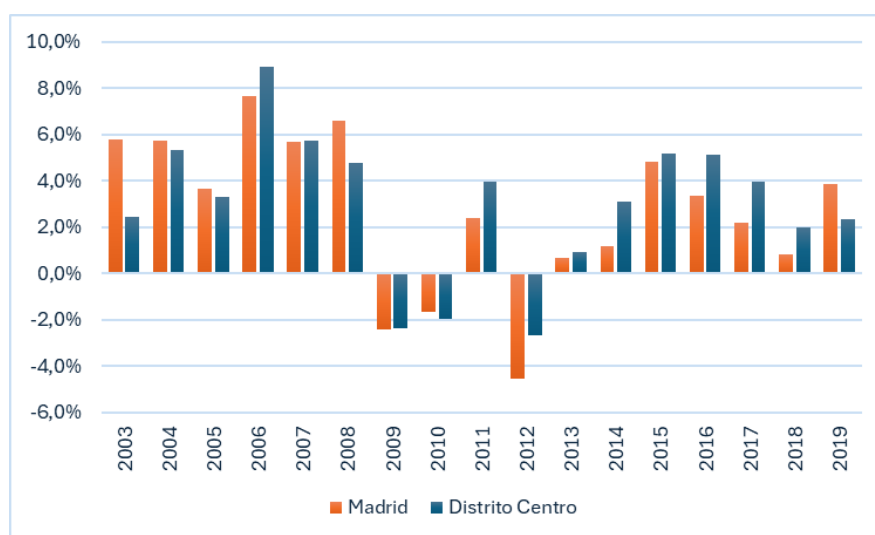
Gráfico 11. Comparativa de Renta per cápita (Distrito Centro y Madrid) (en €)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Del mismo modo, se observa que el proceso de gentrificación arranca de manera definitiva a partir del año 2011¹⁶, ya que es a partir de ese momento cuando se produce un alejamiento de la marcada tendencia que presentaba los años anteriores. Esto se observa mediante las tasas de variación (Gráfico 12) que nos permiten ver como para el caso del Distrito Centro surgen crecimientos de casi 2 puntos porcentuales por encima de la media de la ciudad de Madrid, reflejando una clara divergencia entre ambos.

Gráfico 12. Tasas de Variación de la Renta per Cápita (Distrito Centro y Madrid) (en %)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Precio de venta vivienda nueva

Continuando con el análisis económico, se estudia el precio de venta de las viviendas en ambos barrios. El motivo se debe a que la gentrificación y su consiguiente expulsión de los vecinos originarios del barrio suele venir ocasionado por un aumento del precio de las viviendas tanto en venta como en alquiler. La subida de precios tiene, a su vez, una estrecha relación con el aumento de la renta per cápita que se ha analizado en el epígrafe anterior.

Estas subidas provocan que la población original, la cual no posee un nivel económico tan elevado y, por tanto, no puede hacer frente a los precios del mercado, provocando que se

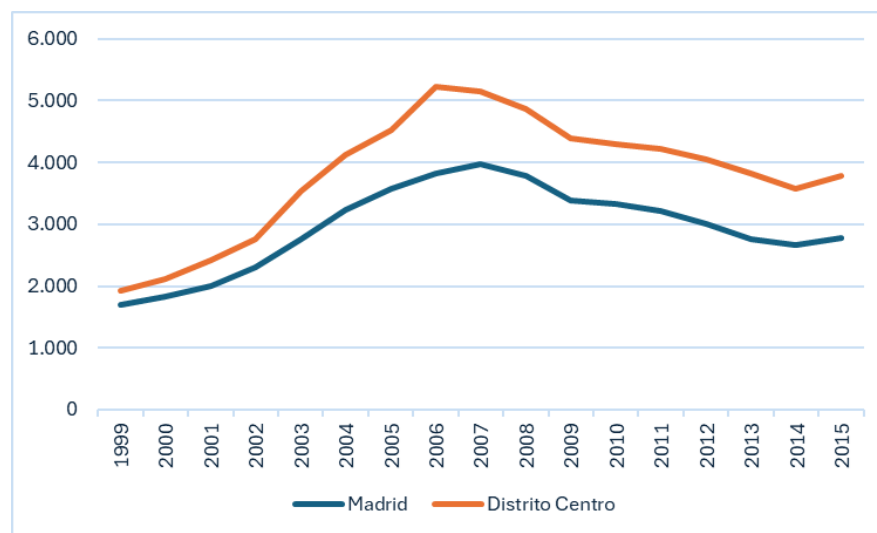
¹⁶ En el epígrafe introductorio haciendo referencia a Ardura (2021), se considera que dicho proceso gentrificador arranca de manera definitiva en España una vez pasada la crisis financiera del 2008.

vea obligado a abandonarlo, siendo reemplazados por población con mayor capacidad económica, que acaba generando una reducción de la diversidad tanto económica como cultural de la zona, donde la mayor parte de la población pertenece al mismo estrato social.

Del mismo modo que ha ocurrido con el caso de la renta per cápita, solo existen datos relacionados con el Distrito Centro. Dichos datos han sido obtenidos de la Sociedad de Tasación de Madrid. Hay que indicar que los datos existen únicamente para el periodo 1999 – 2015, divididos cada año en dos semestres, habiéndose realizado una media aritmética entre los valores de cada año para obtener una imagen global de cada año y usándose los datos de Madrid para poder realizar una comparativa.

Como se puede observar en el Gráfico 13, de un modo similar a la renta per cápita, ambas variables siguen una tendencia similar, pero con cierta divergencia entre sí a partir de 2002, la cual no llegan a reducir, provocando que llegue a su punto de mayor divergencia en 2006. A partir de ese año, y pese a la crisis financiera y su consiguiente caída de los precios, las diferencias entre ambas son claramente notorias. Este hecho refleja nuevamente el crecimiento del distrito incluso en periodos de crisis.

Gráfico 13. Evolución del precio medio de venta de vivienda nueva (Distrito Centro y Madrid) (€/m²)

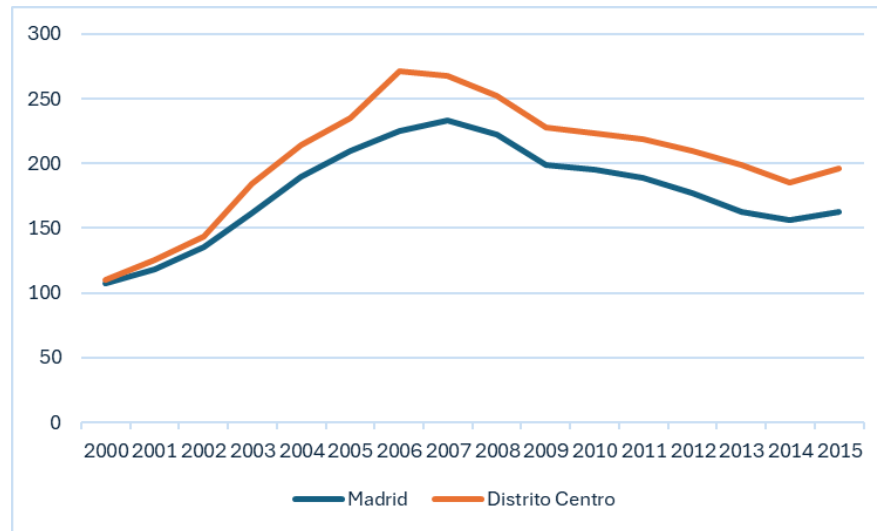


Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

A continuación, se presenta el Gráfico 14 con los datos en números índice (1999 = 100) para el mismo periodo 1999 – 2015, donde se puede observar con mayor claridad las

diferencias existentes entre el precio medio de venta de vivienda nueva en el Distrito Centro y en Madrid.

Gráfico 14. Evolución del precio medio de viviendas nuevas (Distrito Centro y Madrid) (Números Índice, 1999 = 100)



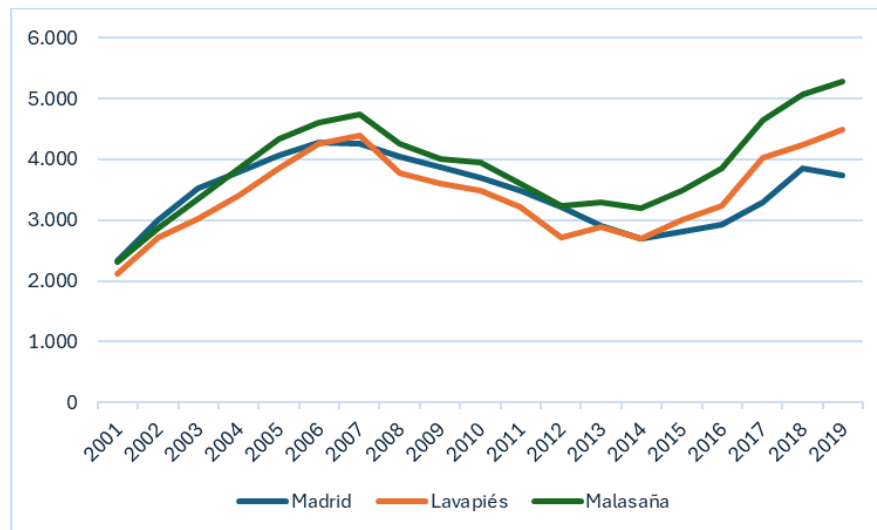
Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Precio de venta vivienda de segunda mano

De un modo similar al precio de venta de vivienda nueva, las de segunda mano han sufrido un repunte en los últimos años, principalmente en el Distrito Centro. En este caso, gracias a la Base de Datos del Ayuntamiento de Madrid y la información del Índice Inmobiliario Anual del portal Idealista.com se puede realizar este análisis del periodo 2001 – 2019.

A su vez se realiza un estudio comparativo a tres bandas entre Lavapiés, Malasaña y Madrid (Gráfico 15), de forma que se pueda observar con claridad el crecimiento de los precios surgido en los años siguientes a la crisis del 2008.

Gráfico 15. Evolución de los precios de la vivienda de segunda mano (Lavapiés – Embajadores, Malasaña – Universidad y Madrid) (€/m2)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Como se puede apreciar, las tres variables tienen una tendencia muy similar entre sí. De hecho, entre los años 2001 y 2003, la media de la ciudad se encuentra por encima de ambos barrios, pero a partir de ese momento Malasaña sufre un claro aumento de los precios y supera a las otras dos variables, distancia que mantendrán (salvo en 2012 y 2013) a lo largo de toda la línea histórica, incluso llegando a aumentarla en los últimos años.

De un modo similar, aunque de forma más tardía, Lavapiés arranca por debajo de la media de la ciudad, pero poco a poco los precios van en aumento, consiguiendo superar a la media de la ciudad en el año 2007 de manera puntual, ya que al contrario que Malasaña, vuelve a encontrarse por debajo de la media hasta 2014.

Siendo el año 2014 a partir del cual se produce el momento de mayor expansión de la gentrificación en la ciudad y en España (Ardura, 2021), donde tanto Malasaña como Lavapiés se alejan definitivamente de la media de la ciudad alcanzando cotas muy elevadas y sin expectativas de que la situación vaya a cambiar de ningún modo.

Precio de alquiler de la vivienda

Concluyendo este epígrafe se analiza un aspecto fundamental, como es el del alquiler de vivienda, que ha sufrido un gran crecimiento desde comienzos del siglo XXI, debido en gran medida a la crisis financiero del 2008. Este acontecimiento, unido a la llegada de gente más joven con mayor poder adquisitivo, previamente analizada, propició un fuerte aumento de los precios como podemos ver a continuación.

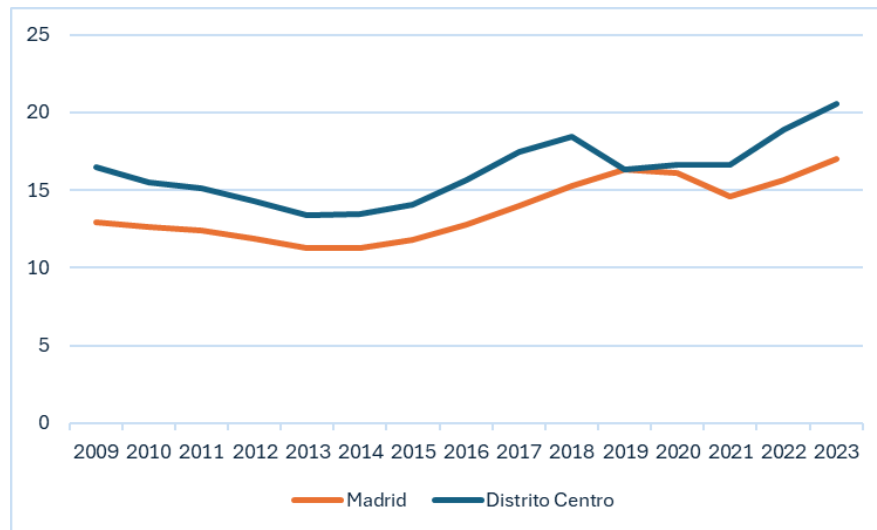
A su vez, no se puede considerar únicamente la llegada de población con ánimo de establecerse definitivamente en estos barrios como una causa de la gentrificación, sino que al convertirse en centros con gran afluencia turística, han propiciado que se hayan creado numerosos alojamientos destinados al turismo mediante empresas de alquileres temporales, empresas que no han dejado de crecer en los últimos tiempos por el gran aumento de su demanda.

Los datos se han obtenido del Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid, los cuales provienen de informes elaborados por el Departamento de Estudios del Portal Idealista.com. Esta información recoge el precio del alquiler de la vivienda para el periodo 2009 – 2023 del Distrito Centro, con una frecuencia de mes a mes.

Dichos datos serán agrupados por años mediante la realización de una media aritmética debido a la inexistencia de una tendencia estacional de los mismos, al contrario de la marcada tendencia anual. A su vez, se compara con las medias de precios de la ciudad de Madrid.

Como se puede apreciar en el Gráfico 16, partimos del año 2009, donde los precios ya eran elevados tanto en el distrito como en la ciudad en su conjunto, pero de manera destacada el distrito (16,52 €/m²) frente a Madrid (12,93 €/m²), a partir de ese año en ambos casos se produce una cierta caída, pero de manera más leve en el conjunto de la ciudad.

Gráfico 16. Evolución del precio de alquiler de la vivienda (Distrito Centro y Madrid) (€/m²)



Fuente: Elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Madrid.

Ambos valores alcanzan su mínimo en el año 2013 (13,41 €/m² Distrito y 11,26 €/m² Madrid), siendo ese el punto de partida del aumento que se produciría en los precios en los años siguientes. A partir de ese año van presentando una cierta tendencia similar pero cada vez más alejada entre sí, alcanzando su tercer punto de mayor divergencia (el primero fue 2009 con 3,58 €/m²) en el año 2017, en el que alcanzaron una diferencia de 3,45 €/m². A partir de ese momento en el distrito se comienza a producir una cierta convergencia, llegando a ser iguales en 2019 y con los años 2020 y 2021 sin ser realmente relevantes debido a la pandemia del COVID-19.

Una vez superada la pandemia se vuelve a producir un crecimiento exponencial de los precios, alcanzando ambas variables su máximo histórico (20,58 €/m² y 16,98 €/m²), todo ello sin visos de que la situación vaya a cambiar.

De no llegar a producirse dichas situaciones excepcionales, el proceso de gentrificación avanza de manera imparable, puesto que la modificación de los grupos de población de los barrios a los cuales afecta es casi irreversible. Además, como se mencionará en el epígrafe siguiente, este proceso no acaba con los barrios estudiados, sino que en estos momentos nos encontramos con otros en riesgo de correr el mismo destino.

5. CONCLUSIONES

A continuación, se resumen las principales conclusiones de este trabajo. En primer lugar, se ha podido observar, citando nuevamente a Ardura (2021), que el proceso gentrificador tiene su punto de partida de manera evidente en los años posteriores a la crisis del 2008, momento en el que los indicadores comienzan a reflejar una clara divergencia frente a los niveles medios de la ciudad de Madrid.

A su vez, la conclusión fundamental obtenida tiene que ver con la clara y evidente existencia del proceso de gentrificación en los dos barrios – Malasaña y Lavapiés - sin visos de que dicha situación pueda llegar a ser revertida por lo avanzado que se encuentra el proceso en la actualidad.

El proceso gentrificador acaecido se puede explicar mediante el reemplazo de la población tradicional de ambas zonas por otros grupos de individuos con un marcado perfil homogéneo: jóvenes, con mayor poder adquisitivo, mayores niveles de estudios y normalmente relacionados o interesados por el mundo del arte y la cultura.

A consecuencia del cambio en el perfil de la población de los dos barrios analizados, se ha producido el reemplazo y cierre de locales tradicionales por otros con un carácter más moderno y bohemio, además del desarrollo de eventos y acontecimientos dirigidos a este nuevo grupo de población de clase media-alta. Esto ha provocado de manera casi definitiva que dicha sustitución, tanto en términos poblacionales como económico-culturales se alcance un punto de no retorno que acabe con todas las opciones de volver a la situación anterior a la gentrificación.

En línea con lo apuntado por Carmona (2017), también es importante destacar que dicho fenómeno social y urbanístico no se ciñe exclusivamente a estas dos céntricas zonas de Madrid, ya que otros barrios como Usera, Carabanchel o La Latina también se encuentran en la actualidad en una situación asimilable a la de las fases iniciales del proceso de gentrificación. Este hecho anticipa, a su vez, la posibilidad de que dichos barrios puedan acabar sufriendo el mismo destino en el caso de que no implementaran medidas que lo limiten, cuestión que a priori se antoja complicada.

Todo ello se debe a que son zonas de mayor vulnerabilidad con gran atractivo en lo que al mercado inmobiliario se refiere, ya que se ofertan bajos precios para viviendas que podrían ser fruto de especulación y comercialización en un futuro próximo.

Finalmente, es importante destacar que tanto las teorías de la Escuela de Chicago como las de David Harvey continúan siendo relevantes para entender los procesos urbanos contemporáneos. Por un lado, el caso de la Escuela de Chicago y la existencia de conceptos como la sucesión ecológica (Aldrich, 1975), la competencia por el espacio y la valoración del suelo nos ha permitido analizar cómo se manifiestan estos fenómenos en el contexto de la ciudad de Madrid y su relación con el proceso gentrificador.

Al mismo tiempo, los planteamientos de David Harvey se han podido observar, por un lado, con respecto a su argumentación sobre la producción del espacio urbano y su estrecha vinculación con la acumulación del capital. Y por otro lado, a la hora de analizar ciertas gráficas relacionadas con la inmigración y los grupos sociales.

En definitiva, ambas teorías pese a no centrarse exclusivamente en la gentrificación nos han servido de punto de partida para desarrollar este trabajo, propiciando que el análisis de la interrelación entre ambas teorías se antoje esencial para continuar analizando los futuros desafíos que surjan tanto en Madrid como en otras ciudades del mundo en lo que a la gentrificación respecta.

Por último, es importante señalar las limitaciones que presenta este trabajo. Las principales que se han detectado son la parcialidad de los datos y la disponibilidad limitada de los mismos al hacer uso únicamente de fuentes secundarias. Del mismo modo, la ausencia de un análisis cualitativo no permite alcanzar una comprensión completa de la magnitud del problema gentrificador, además de limitar su capacidad de estudio. Todo ello unido al uso de ciertas variables que no alcanzan a arrojar una mayor información acerca del tema.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aldrich, H. (1975). *Ecological Succession in Racially Changing Neighborhoods*. Urban Affairs Review, 10 (3), 327-348.
- Anguelovski, I., Connolly, J. J., Masip, L., y Pearsall, H. (2018). *Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: a longitudinal and spatial analysis of Barcelona*. Urban Geography, 39 (3), 458-491.
- Anguelovski, I., Connolly, J.J.T., Cole, H. et al. (2022). *Green gentrification in European and North American cities*. Nature Communications, 13 (1), 3816.
- Ardura, Á. (2021). *Gentrificación al sur del Manzanares: Procesos de extensión de la centralidad. Análisis en un marco comparativo internacional*. Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid.
- Atkinson, R. (2000). *The hidden costs of gentrification: Displacement in central London*. Journal of Housing and the Built Environment, 15 (4), 307-326.
- Aunión, J. A. (2016). *La última mutación de Lavapiés*. El País.
- Benach, N., y Albet, A. (2018). *La gentrificación como una estrategia global*. Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament, 60, 17-23.
- Bromley, R., Tallon, A., y Thomas, C. (2005). *City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability*. Urban Studies, 42 (13), 2407-2429.
- Brooks, D. (2000). *Bobos in Paradise: The New Upper Class and How They Got There*. Simon y Schuster.
- Bruni, P. (2024). *Los 5 barrios de Madrid con el precio medio del alquiler más bajo*. Infobae.
- Carmona, M. d. (2017). *El proceso de Gentrificación en España. El caso de tres distritos de Madrid*. Trabajo Fin de Grado. Universidad Politécnica de Madrid.

- Clarke, W. A. V., Deurloo, M., & Dieleman, F. (2006). *Residential Mobility and Neighbourhood Outcomes*. *Housing Studies*, 21 (3), 323-342.
- Clay, P. L. (1979). *Neighborhood renewal*. Lexington, MA: Lexington Books.
- Domínguez, I. (2020). *El lado oscuro de Malasaña*. Huffpost.
- Duque, R. (2010). *Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España: El Albaicín de Granada*. Tesis Doctoral. Universidad de Granada.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. Basic Books. (Traducción al castellano, 2010: *La clase creativa. La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI*. Paidós)
- Florida, R. (2005). *Cities and the Creative Class*. Routledge.
- Florida, R. (2012). *The rise of the creative class. Revisited: Revised and Expanded*. Basic Books.
- Fundeu BBVA (2024). *¿Cómo se define gentrificación?* Blog Estandarte. Obtenido de https://www.estandarte.com/noticias/idioma-espanol/definicion-de-gentrificacion_1824.html
- García, A. (2023). *Triball, el barrio de Madrid que no existe pero que hay que visitar sí o sí*. Economía Digital.
- García, E. (2015). *Gentrificación no es una palabrota*. Trabajo de Fin de Grado. Universidad Politécnica de Valencia.
- GaWC. (2024). *GaWC*. Obtenido de The World According to GaWC 2020: <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/world2020t.html>
- Gentrificación. (2024). *Wikipedia*. Obtenido de Gentrificación: <https://es.wikipedia.org/wiki/Gentrificaci%C3%B3n>
- Giddens, A., y Sutton, P. W. (2021). *Sociology* (Capítulo 13). Polity.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. Londres: Macgibbon & Kee.

- González, Á. (2019). *Gentrificación, distinción en España y métodos de resistencia*. Trabajo de Fin de Grado. Universidad de Salamanca
- González, C. (2018). *Gentrificación y turismofobia: el caso de Barcelona*. Trabajo de Fin de Grado. Universidad de León
- Hackworth, J., y Smith, N. (2001). *The Changing State of Gentrification*. Tijdschrift voor. Economische en Sociale Geografie, 92 (4), 464-477.
- Hamnett, C. (2003). *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001*. Urban Studies, 40 (12), 2401-2426.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Heidkamp, C. y Lucas, S. (2006). *Finding the Gentrification Frontier Using Census Data: The Case of Portland, Maine*. Urban Geography, 27 (2), 101-125.
- Hidalgo, R., y Janoschka, M. (2014). *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Revista de Geografía Norte Grande, 19, 261-264
- Koolhaas, R. (2014). *Acerca de la ciudad*. GG.
- Laboratories, D. M. (2019). *A Smart Commons. Part 2: The High Line Effect*. Obtenido de <https://provocations.darkmatterlabs.org/a-smart-commons-528f4e53cec2>
- Landry, C. (2000). *The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*. Routledge.
- Laska, S., y Spain, D. (1980). *Back to the City: Issues in Neighbourhood Renovation*. Pergamon Press.
- Law&Trends. (2016). *Law&Trends*. Obtenido de <https://www.lawandtrends.com/noticias/general/hipsters-bohemios-pueden-tus-vecinos-influir.html#gsc.tab=0>

- Lees, L. (1994). *Rethinking gentrification: beyond the positions of economics or culture*. *Progress in Human Geography*, 18 (2), 137-150.
- Lees, L., y Phillips, M. (2018). *Handbook of Gentrification Studies. Cheltenham and Northampton*. Edward Elgar Publishing Ltd.
- Lees, L., Slater, T., y Wyly, E. (2008). *Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?* *Urban Studies*, 45 (12), 2449-2470.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press.
- Madrid, A. d. (2024). *Portal web del Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid:
https://servpub.madrid.es/CSEBD_WBINTER/arbol.html
- Madrid, A. d. (2024). *Portal web del Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de Ayuntamiento de Madrid: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Distritos-en-cifras/Mapas-de-Distritos-y-Barrios/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=240d64c49579f410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnnextchannel=27002d05cb71b310VgnVCM1000000b205a0aRCRD>
- Madrid, A. d. (2024). *Portal web del Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Publicaciones/Anuario-Estadistico-Municipal-desde-2004-/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=7e1e63af4fe46310VgnVCM2000000c205a0aRCRD&vgnnextchannel=86cfe3e2be73a210VgnVCM1000000b205a0>
- Madrid, A. d. (2024). *Portal web del Ayuntamiento de Madrid*. Obtenido de Ayuntamiento de Madrid: <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica/Areas-de-informacion-estadistica/Demografia-y-poblacion/Censos-de-Poblacion/?vgnnextfmt=default&vgnnextchannel=583011fc98916410VgnVCM2000000c205a0aRCRD>

- Madrid, O. M. (2015). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Traficantes de Sueños.
- Manhattan, H. L. (2020). *Wikipedia*. Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/High_Line_\(Nueva_York\)](https://es.wikipedia.org/wiki/High_Line_(Nueva_York))
- Marcuse, P. (1985). *Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City*. *Urban Law Annual*, 28, 195-240.
- Mazorra, Á. (2023). *Tendencias de gentrificación y turistificación en el centro histórico de Madrid. El caso de Lavapiés*. *Historia y Memoria*, 26, 199-231.
- Montaner, M. (2017). *Paisajes de la gentrificación en el barrio del Raval de Barcelona*. Trabajo de Fin de Grado. Universidad Autónoma de Barcelona.
- Morrow-Jones, H y Wenning, M. (2005). *The Housing Ladder, the Housing Life-cycle and the Housing Life-course: Upward and Downward Movement among Repeat Home-buyers in a US Metropolitan Housing Market*. *Urban Studies*, 42 (10), 1739-1754.
- Moya, L. (2017). *El proceso de gentrificación en España: el caso de tres distritos de Madrid*. Trabajo de Fin de Grado. Universidad Politécnica de Madrid.
- Pérez, R. (2020). *Gentrificación verde: El caso de Madrid Río*. Trabajo Fin de Grado. Universidad de Alcalá.
- RAE. (2024). *Real Academia Española*. Obtenido de <https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n>
- Richardson, J., Mitchell, B., y Franco, J. (2019). *Shifting neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities*. National Community Reinvestment Coalition.
- Rozas, C. (2023). *Dilemas éticos ante los posibles efectos paradójicos de la publicidad turística institucional*. Trabajo de Fin de Grado. Universidad de Valladolid.
- Scahill, J. (2018). Harvey: "Ahora no construimos ciudades para que la gente viva sino para que se invierta en ellas". *El Salto*.

Slater, T. (2000). *Gentrification Web*. Obtenido de <http://members.lycos.co.uk/gentrification>

Smith, N. (1979). *Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People*. *Journal of the American Planning Association*, 45 (4), 538-548.

Smith, N. (1996). *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de Sueños.

Sorando, D., y Ardura, Á. (2016). *First We Take Manhattan: La destrucción creativa de las ciudades*. Catarata.

Tasación, S. d. (2015). *Sociedad de Tasación*. Obtenido de www.st-tasacion.es

Tena, A. (2022). *Gentrificación verde: cuando el mercado usa los parques para subirte el alquiler*. Público.