

Hay vida mas allá de la M-30. Gentrificación en la primera periferia de Madrid

There is live beyond M-30. Gentrification in Madrid's first periphery

DOI: 10.20868/tf.2021.19.4784

Álvaro Ardura Urquiaga[♣]

Avance de tesis doctoral: 12.05.2020

Tutor: Javier Ruiz Sánchez

Resumen

Los procesos de gentrificación han ido evolucionando y mutando sus características. Madrid, en tanto que una ciudad de rango global está expuesta a estos cambios, uno de cuyos principales peligros reside en su detección temprana para la adopción de contramedidas que palién sus efectos negativos. Una de las características de los nuevos procesos es su extensión fuera de los ámbitos centrales históricos de las ciudades, que concentran las principales actividades económicas, culturales, turísticas, de ocio, etc, a ámbitos territoriales previamente no afectados; en el caso de Madrid, fuera de la Almendra Central. Este artículo explora la hipótesis nuevos procesos de gentrificación en nuevas “centralidades ampliadas”, que en este caso se acotan a los distritos al sur del Rio Manzanares, mediante la aplicación de nuevas metodologías, con el uso de Big Data y datos abiertos, en combinación con aspectos cualitativos, para la evaluación, en la medida de los posible, de estos nuevos procesos, identificando los nuevos ámbitos afectados, y exponiendo las limitaciones de estos análisis cuantitativos con los datos accesibles en la actualidad.

Palabras clave

Gentrificación, turistificación, Madrid, Big Data, datos abiertos

Abstract

Gentrification processes have evolved and changed their characteristics. Madrid, as a global city, is exposed to these changes, one of the main dangers of which lies in its early detection for the adoption of countermeasures that mitigate their negative effects. One of the characteristics of the new processes is their extension outside the central historical areas of the cities, which concentrate the main economic, cultural, tourist, leisure activities, etc. in the case of Madrid, outside the Central Almond. This article explores the hypothesis of new gentrification processes in new “expanded centralities”, which in this case are limited to the districts south of the Manzanares River, through the application of new methodologies, with the use of Big Data and open data, in combination. with qualitative aspects, for the evaluation, as far as possible, of these new processes, identifying the new areas affected, and exposing the limitations of these quantitative analyzes with the data currently accessible

Keywords

Gentrification, touristification, Madrid, Big Data, open data

[♣] **Álvaro Ardura Urquiaga** es alumno/a de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid. Profesor ayudante en el DUyOT e investigador en el grupo de investigación LoCUS-UPM www.locuslab.eu alvaro.ardura@upm.es
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7485-3642>

1. Introducción

Los estudios sobre gentrificación en Madrid han recibido hasta hace poco un interés comparativamente menor al de otras ciudades de su mismo rango en la jerarquía global, e incluso que otras ciudades españolas (Barcelona y Bilbao, principalmente). Los procesos de gentrificación estudiados en Madrid se habían ceñido tradicionalmente a zonas centrales en la ciudad. Ya López-Gay et al (2019) detectaron la extensión de estos procesos a algunos barrios fuera de la Almendra Central (el territorio delimitado por la autopista de circunvalación M-30), lo que se confirmó con mayor pormenorización en Ardura, Lorente, Sorando (2021). Este texto se centra en los distritos al Sur del Manzanares, donde los indicios de llegada de población de mayor nivel económico y social son más intensos, para centrar la aportación de la investigación en la acotación territorial con mayor precisión, a escala de sección censal, de las zonas afectadas, con el objetivo de poder profundizar en el estudio de estas zonas con mayor nivel de detalle con métodos cualitativos.

2. Revisión bibliográfica

El concepto de gentrificación, acuñado por Glass (1964), se ha transformado en poco tiempo de un término confinado al debate disciplinar de la sociología urbana a un vocablo *mainstream*. Esto se compadece con la difusión espacial y temporal del fenómeno, con el re-escalamiento del proceso, hacia fuera y hacia abajo (Lees et al, 2008, pg. 169), de afectar ámbitos centrales de las ciudades occidentales a territorios cada vez más periféricos, tanto dentro de esas mismas ciudades como en países de menor jerarquía global, lo que da la idea de la “*gentrificación como estrategia urbana global*” (Smith, 2002). De cara a acotar el objeto de la investigación, se ha utilizado la definición de gentrificación de Clark (2005:258).

Ante la evolución de las características de la gentrificación a lo largo del tiempo, que suscitaron la afirmación de que era un “concepto caótico” (Rose, 1984), se sigue la conceptualización realizada por Hackworth y Smith (2001) mediante un modelo de olas en los que las características del proceso permanecen relativamente estables en las fases alcistas de la economía y se reconfiguran tras las crisis. Así, la primera ola se vincularía al periodo de la larga postguerra mundial, con casos de “gentrificación esporádica” en pequeños barrios de algunas de las mayores ciudades occidentales. En la segunda, de “anclaje de la gentrificación” el proceso se esparce por áreas de mayor tamaño de barrios céntricos que aún no habían recibido inversiones públicas y por ciudades medias de países occidentales, con mayor protagonismo del sector privado. Por último, la tercera ola, tras la recesión que sigue al crack bursátil, provoca la caída de flujos de capitales hacia los barrios en proceso de gentrificación, e incluso se llega a hablar de ‘*degentrification*’; sin embargo, ésta no se produjo y se reconfiguró con un aumento de escala de las actuaciones, mayor apoyo público, entrada de grandes capitales y extensión a las primeras periferias.

Este modelo de tres fases explica nítidamente lo acontecido en las ciudades norteamericanas y británicas durante esos periodos. No obstante, desde mediados de los años 1990 y hasta la crisis financiera global de 2007-2008, la gentrificación experimenta un crecimiento sostenido, en consonancia con la creciente inversión en los sectores FIRE (financiero, seguros e inmobiliario), favorecido además por unas tasas bajas de interés, que hace posible que se extienda hasta alcanzar también el mundo no industrializado. El modelo fue desarrollado, primero por Lees et al (2008), que definieron una cuarta ola en la que tras la crisis de las “dot.com” de principios de los años del este siglo, en la que la financiarización de la vivienda se intensificaba. No obstante, esa cuarta ola descrita justo antes de la crisis financiera, como los propios autores señalaban se circunscribía

esencialmente al contexto estadounidense, ya que la crisis que permite la reconfiguración tuvo un menor impacto en otros países, principalmente en Europa.

Desde esta definición de la cuarta ola de Lees *et al*, tras la crisis financiera se ha producido una nueva reconfiguración, en la que aparecen nuevas características, que ya se avanzaron en Sorando y Ardura (2018) para el caso español: la globalización completa de las inversiones inmobiliarias, sumando actores transnacionales; la inclusión de los activos en mecanismos de distribución más ágiles basados en las redes tecnológicas; y, en general, la extensión de los mecanismos de extracción de rentas a todo el espectro de actividades: si la gentrificación clásica se aplicaba principalmente al uso residencial convencional, en esta nueva ola se extendería a otras formas residenciales, como pisos compartidos o residencias de estudiantes, el uso turístico, el comercial, el terciario (con la proliferación de coworkings) e incluso actividades menos usuales como el almacenamiento (trasteros urbanos). Inmediatamente después, Manuel B. Aalbers (2018) teorizó una quinta ola, que sería la materialización urbana del capitalismo financiarizado (“urban materialisation of financialised or finance led capitalism”). De nuevo, este esquema se define considerando el contexto anglosajón como punta de lanza de los procesos, y por tanto no es enteramente transferible a otros contextos sociales, económicos y políticos.

Para el caso español, y en concreto de Madrid, como la ciudad más grande e inserta en los flujos globales del capitalismo financiero, el esquema de Aalbers de cinco fases tampoco se ajusta al 100%. Si en Europa Van Gent (2013) considera que ha sido notablemente más tardía por el sistema de vivienda social en alquiler, en España esta apenas se había producido debido a la predominancia de la propiedad en el régimen de tenencia de la vivienda: ya las dos primeras olas habrían llegado con casi dos décadas de retraso, y en cuanto a la tercera, apenas se habían advertido indicios de gentrificación en localizaciones periféricas hasta la reactivación económica posterior a 2015. No obstante, Hyra *et al* (2020) ha teorizado que la diferencia entre la cuarta y la quinta ola sería el cambio en el principal vector la financiarización de la vivienda, en el mercado hipotecario en el primer caso, y en el mercado de alquiler en el segundo. Esta diferencia si se ajusta muy bien al caso español, como se expone en Sorando, Ardura y Lorente (2019): si el giro en el régimen de tenencia en Estados Unidos fue de 6 puntos (con un descenso de la vivienda en propiedad del 69% al 63% entre 2007 y 2016), en España también se ha producido un descenso similar, aunque en un periodo mayor, del 80,5% en 2005 al 76,1 en 2018, según datos de la Encuesta Nacional de Condiciones de Vida (Ministerio de Fomento, 2019).

Este modelo de olas se superpone al debate sobre las causas y factores de la gentrificación, entre las posiciones estructuralistas ligadas a la geografía marxista crítica, cimentadas en el concepto de “rent gap” o “diferencial de renta” (Smith, 1979), que para el contexto español, por la mayor importancia en el mercado de la vivienda en régimen de propiedad, es también de utilidad acudir al concepto de “value gap” (Ley, 1996; Hamnett y Randolph, 1984), y las que podríamos denominar culturalistas, donde sobresale la figura de Ley (1996), que entiende que la alteración de los patrones de implantación residencial y de usos de la Escuela de Chicago se deben al tránsito a la sociedad post-industrial, en el que las nuevas clases medias (“a cultural new class”) son un grupo social en expansión, también demográficamente, con motivaciones no estrictamente económicas, en los que los aspectos ligados al consumo, al gusto y a la estética (a la distinción, en términos de Bourdieu (2012) crean un imaginario de “urbanismo alternativo a la suburbanización”.

Respecto a este debate, aquí se adopta una posición sintética similar a la de Lees *et al* (2008). Si bien los condicionantes estructurales de existencia de rent o value gap, generados previamente

por un desarrollo desigual (“uneven development” (Smith, 1982), son un pre-requisito para la gentrificación, no todos los ámbitos gentrificables son susceptibles de ser finalmente serlo si no son capaces de captar la demanda de esas nuevas clases medias. Así, Zukin (1982) en su estudio sobre SoHo (South Houston) en New York resalta que la política económica adopta una estrategia cultural que apoya la preservación patrimonial y el arte, con las industrias culturales convertidas en herramientas de atracción de capital, lo que denominó “modo artístico de producción”. SoHo fue un caso de éxito de esta estrategia, usado después como modelo de city branding, en la aplicación de acrónimos (NoLiTa, DUMBO en la propia New York), y en su exportación a otros contextos, SoHo se convirtió así en sinónimo de una zona central de la ciudad previamente abandonada que deviene lugar de moda por la implantación del colectivo artístico (y su rehabilitación).

Ese papel de modelo del Soho en las primeras olas de gentrificación, conforme se ha expandido territorialmente el impacto, ha sido sustituido por “Brooklyn”, como sinónimo del nuevo barrio de moda, pero esta vez en una posición periférica, toda vez que Manhattan se tornó en inasumible por precio para esa clase creativa (Florida, 2003), BoBos (*bourgeois bohème*) (Ávila y Malo, 2007 p. 518) o pequeña burguesía intelectual (Garnier, en Tello, 2017).

Brooklynismo

En junio de 2019, la Universidad de Sheffield, organizó un simposio llamado “*From Brooklyn Works to Brooklynism*”, que se celebró en el Museo de Kelham Island. El tema central del encuentro era el papel de los artistas y artesanos (creativos, en general) en la conformación de nuevas identidades urbanas. La elección del lugar no es casual. Kelham Island es un antiguo barrio industrial. Brooklyn Works fue una de esas industrias, que fabricó las piezas de acero para el puente de Brooklyn, relato que se instaló en el imaginario local. Se encuentra ahora sin actividad industrial (solo resta una fábrica artesanal de cerveza instalada en 1990), y colonizado paulatinamente por parte de la comunidad artística de Sheffield, por la oferta de espacios amplios y baratos, y por las condiciones de carga de los forjados para determinadas actividades, como la escultura, así como por el valor patrimonial de alguno de los inmuebles, como las propias fábricas, catalogadas, de Brooklyn Works o Golden Lane. Kelham Island ha sido objeto de una operación de “regeneración urbana”, sido reconocida en el ámbito disciplinar y galardonada con el 2019 *Urbanism Award de la Academy of Urbanism* en la categoría de mejor barrio. Tras la operación, en la isla se han instalado también un buen número de locales de hostelería, entre ellos varios pubs (uno de ellos el único en haber sido galardonado como el mejor de Inglaterra en dos ocasiones). Aún sin estar completamente ejecutada la operación de reforma urbanística, se ha convertido en el barrio de moda de Sheffield, lo que ha hecho elevarse los precios y que se amenace la continuidad de la comunidad artística. Por todo ello, en el propio simposio se preguntaban si Kelham Island era “el Brooklyn de Sheffield”.

“Brooklyn” se ha convertido así en un significante cargado de bastantes connotaciones urbanas exportables, si bien bastante vago. Hall (2017), el compositor que acuñó “Brooklynism” en un artículo en Medium apuntaba varias de esas características: a) como contraposición a Manhattanismo (Koolhaas, 1976), y por tanto estableciendo una tensión centro-periferia, pero también colectivo frente a individual, congestión frente a curación; b) sinónimo de pequeña escala: “the name Brooklyn itself has become a signifier for smallness: an anti-corporate, hand-made, “human” quality. every type of low-tech product that can be manufactured”; c) como marca internacional exportable; y d) en general, como “global arbiter of cool”.

Esta idea de Brooklyn es similar a la de “the epicenter of cool” que comparte la socióloga Sharon Zukin en su libro *Naked City*, en el que dedica un capítulo a la transformación del distrito (*How Brooklyn became cool*) centrada sobre todo en el barrio de Williamsburg, el primero que sufrió esta nueva ola (y nueva modalidad) de gentrificación, en el que hacía énfasis en la idea de la búsqueda de la autenticidad. Zukin, una de las mayores estudiosas de Brooklyn, por un lado, y de la relación entre cultura y ciudad desde el citado *Loft Living* (1982) y *The Cultures of Cities* (1995), identifica este momento de cambio mediada la década de 1990. (Zukin, 2009, p 16). Wasilievski (2018) ilustra también el desplazamiento continuado de la comunidad creativa hacia lugares cada vez más periféricos en Brooklyn (con un foco monográfico en Morgantown), así como las tácticas para evitar ese desplazamiento, incluyendo el acceso a la vivienda en propiedad y la evolución hacia una creatividad “aplicada” y lucrativa ejemplificada por el movimiento *maker*.

Así, al igual que Kelham Island es el Brooklyn de Sheffield, igualmente la zona portuaria de Salford se ha vendido como “*the Brooklyn of Greater Manchester*” (Van Aiken y Blake, 2020, p.91), al igual que se ha intentado reproducir en Madrid con barrios más allá del río Manzanares, mientras también se usa esa referencia desde para un restaurante en Palma de Mallorca a áticos de lujo en Lisboa con vistas a la desembocadura del Tajo (Krase y de Sena, 2020b, p. vi).

Gentrificación en Madrid. De la gentrificación clásica a la quinta ola

Los primeros procesos de gentrificación en Madrid se remontan los inicios del periodo democrático, en el distrito Centro. Chueca evolucionó de ser uno de los principales puntos de venta de droga al punto de acogida de la crecientemente visible comunidad gay constituyendo el primer relato de éxito de “regeneración urbana”. Después de haber sido el epicentro de “la Movida” madrileña, Malasaña se convirtió en una zona ‘hipster’ después de operaciones públicas de rehabilitación urbana (*state led gentrification*, en la terminología de Davidson, 2008): el ‘Área de Rehabilitación Preferente (ARP)’ Dos de Mayo (1994) y su extensión un año después (López de Lucio, *et al.*, 2016) ampliada en 2008, al ARI Pez-Luna, en la zona colindante al sur conocida por ser una zona de concentración de prostitución. El ARI fue contemporánea con un intento de rebranding urbano por un operador privado con el acrónimo TriBall (“Triangulo Ballesta”, siguiendo el ejemplo de SoHo o NoLIta en New York) para crear un área de ocio y comercio orientado a la moda, lo que le convierte en ejemplo paradigmático de gentrificación inducida por el comercio y actores privados (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014). Siguiendo la experiencia de Malasaña, el Ayuntamiento lanzó un nuevo programa de rehabilitación en 1998, ARP Lavapiés, el ‘melting pot’ cultural por su diversidad étnica, tradicionalmente el punto de asentamiento de población extranjera. Como en Malasaña, el ARP fue gestionado municipalmente con aporte económico del gobierno nacional y autonómico, subvencionando la rehabilitación de edificios privados sin previsión alguna del efecto en la subida de los precios de la vivienda. De forma similar, el barrio incluyó entre sus habitantes a sectores creativos y movimientos sociales de izquierda (no en vano fue el lugar donde se fundó Podemos).

Las peculiaridades espaciales de cada área daban hasta el comienzo de una nueva ola (en 2015) la imagen de una gentrificación graduada, con distintos grados de transformación urbana: desde un estado maduro en Chueca, que cuenta con un parque edificado más noble (antiguos palacios, p.ej.) hasta un Lavapiés en el inicio, debido a la peor calidad de la edificación y pequeño tamaño de las viviendas (García, 2014, p. 76), que atrae en menor medida a sectores con mayores rentas, así como la permanencia de una red social activa, especialmente activa en el movimiento anti-desahucios. Mientras, Malasaña se podría considerar en un estado intermedio, calificado incluso como “gentrificación fallida” (Monge, 2020), aunque no a mi juicio. En los tres casos, la creación de una

identidad de cada ámbito es un factor clave, incluyendo la propia denominación que difiere de las tradicionales o de las administrativas (Chueca frente a Justicia, Lavapiés frente a Embajadores, y Malasaña frente a Universidad o el más castizo Maravillas) (Morales y Ardura (2011).

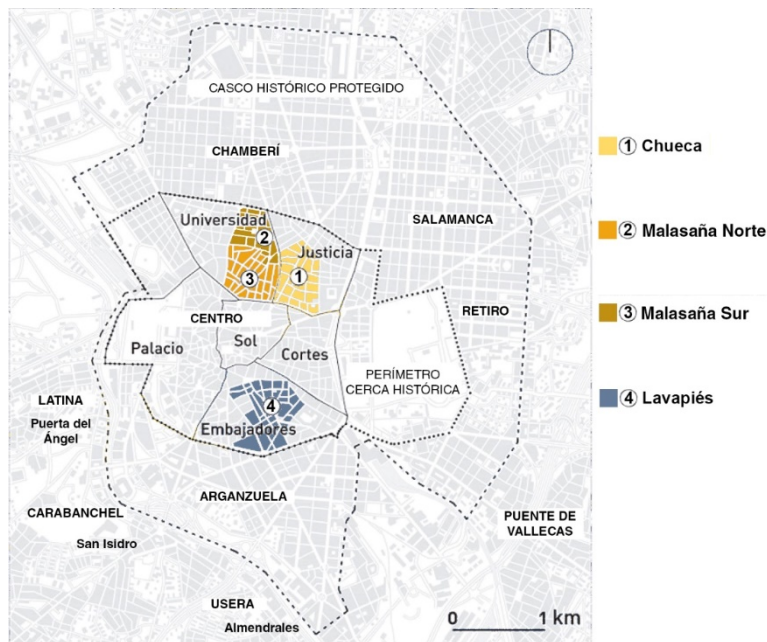


Figura 1. Ámbitos previamente gentrificados en Madrid.

Fuente: Ardura, Sorando y Lorente (2021) a partir de García-Pérez (2014).

Es estos ámbitos, donde la operaciones de rehabilitación urbana comenzaron antes usando un elevado grado de estigmatización como coartada, el desplazamiento de residentes en términos de clase fue más intenso en los que coincidieron con fases alcistas del ciclo especulativo (Chueca, Malasaña, el comienzo de Lavapiés) mientras que los que comenzaron posteriormente la interrupción del ciclo expansionista con la crisis de 2008 (fases posteriores de Lavapiés y sur de Malasaña) experimentaron cambios menos intensos (Sorando y Ardura, 2018). Así pues, hasta 2008, Madrid presentaba un mapa de gentrificación con ámbitos reducidos, con características propias de las tres primeras olas de gentrificación, lo que explica la relativa ausencia de literatura sobre este fenómeno en comparación a otras capitales europeas, o incluso, a Barcelona o Bilbao.

Esta menor incidencia de los procesos gentrificadores responde a varios factores, pero entre ellos cabe reseñar tres: a) la condición de Madrid como una ciudad con una segregación socio-espacial muy alta (Sorando y Leal, 2015) desde el siglo XIX, con clases acomodadas que han podido generar sus espacios de residencia sin apenas competencia con otros grupos sociales o actividades como la industrial; b) el porcentaje comparativamente elevado de viviendas en régimen de propiedad, lo que ralentiza los procesos de transformación y la posibilidad de materialización del *value gap*; y c) la existencia de un “imaginario alternativo a la suburbanización” como señalaba Ley, que en Madrid ha adoptado la forma de nuevos ensanches y posteriormente, de los llamados PAUs, que pese a ser crecimientos de vivienda colectiva, ofrecían un cierto reclamo suburbano en forma de “amenities” (garaje, piscina, gimnasio) para sectores de rentas medias-altas. No en vano, los PAUs constituyeron en 2019 el denominado “cinturón naranja” (Plaza y Sánchez, 2019), donde el partido más votado fue Ciudadanos, opción política respaldada por clases medias altas y menor edad media que otros

partidos, por lo tanto, un grupo social potencialmente gentrificador. Se une a esta circunstancia la inexistencia de límites que impidieran este tipo de crecimientos en Madrid.

Siguiendo el patrón de olas, los procesos de gentrificación se han reconfigurado, también en España, en este caso impulsados de nuevo por cambios normativos e institucionales, continuando una senda de desregulación, globalización y financiarización, principalmente con las siguientes medidas que modifican el marco institucional en torno a la vivienda para facilitar la inversión en el mercado de alquiler residencial: a) La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (2013); b) la regulación de las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), (2012); c) la concesión de la Golden Visa (Ley 4/2013); d) en caso específico de Madrid, la enajenación de una parte muy significativa del ya exiguu parque de vivienda social. Público; y e) por último, la desregulación en lo relativo a la implantación de viviendas turísticas.

Esta batería de transformaciones normativas fue la respuesta de los distintos gobiernos conservadores (central, regional, local) a la virulenta incidencia de la crisis financiera global en la burbuja inmobiliaria española. En el periodo 2008-2015 los precios de la vivienda se desplomaron en un tercio, bastante más que en otros países. España era por tanto un territorio propicio para la consolidación de la quinta ola que, por el mayor impacto diferencial de la crisis en España, sufría un *rent gap global* o planetario (Slater, 2010). El resultado ha sido la reconfiguración del mercado inmobiliario español. El lobby nacional fue diezmado desde la crisis de 2008. La propiedad se ha concentrado en grandes operadores transnacionales, como el fondo norteamericano Blackstone, ahora el primer propietario privado en España. Es decir, se está configurando un mercado con una posición oligopólica de grandes inversores privados transnacionales, con mayor peso que los operadores públicos, que incluso en algunos casos enajenaron su patrimonio. Es en ese contexto en el que, a partir de 2015, se produce un alza de los precios de la vivienda y, singularmente, del alquiler. Los datos de portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa) coincidían en registrar subidas del alquiler del 40% en 4 años en los distritos centrales de Madrid (Centro) o Barcelona (Ciutat Vella).

El despliegue de esta nueva regulación inmobiliaria, en combinación con la emergencia del turismo P2P cambió la situación en Madrid con la llegada de esta quinta ola, incrementando las viviendas para estancia de turistas y la presencia de “inmigrantes de estilo de vida” de países ricos, acelerando la subida de precios y produciendo un desplazamiento en cadena por la turistificación y gentrificación transnacional de espacios centrales, ya previamente gentrificados. En Centro, la población cayó un 6% a pesar de que el número de hogares se mantenía constante después de 2013 y los precios experimentaron un alza del 26% hasta 2017, que implicó una sustitución de la población extranjera pobre por la de países OCDE (Ardura Urquiaga, Lorente-Riverola y Ruiz Sánchez, 2020) y también un éxodo de “pioneros urbanos”, sobre todo jóvenes, fuera de la M-30 que por primera vez se supera como espacio de normalización (Morcillo, 2014) y los distritos periféricos empiezan a formar parte de un relato dominante, con la aparición en revistas y recorridos turísticos e incluyéndose en la publicidad de portales inmobiliarios como idealista. Parte de esa normalización pasa por una resignificación de los nuevos ámbitos colonizados, renombrándolos, de tal forma que varios ámbitos compiten por ser el “Brooklyn” madrileño, es decir, el nuevo barrio de moda más allá del río, y en menor medida, también el SoHo, como sinónimo de enclave artístico. No obstante, esa resignificación, precisamente por esa competencia, no es evidente, por lo que se ha tratado de aplicar a varias zonas principalmente a Puerta del Ángel y Carabanchel, pero también en menor medida a Usera (aunque en este a se le ha denominado también *Chinatown* (Trapiello, 2020) o incluso antes Delicias en Tetuán, si bien Madrid Río suele ser la referencia principal, que en este texto por extensión no nos detenemos en pormenorizar.



Figura 2. “Hay vida más allá de la M-30”. Anuncio de idealista
Fuente: Fotografía del autor

En esta competencia por ser el nuevo Brooklyn hay matices. En Puerta del Ángel cobra un mayor protagonismo el propio nombre, castellanizado como “Bruclin” desde una asociación de comerciantes, centrado en los aspectos de consumo, especialmente de hostelería, con un elemento central claro en el Mercado de Tirso de Molina, edificio con valor patrimonial que comienza a experimentar una transformación similar a la del mercado de San Miguel, de mercado de abastos a centro de consumo gastronómico. Esta denominación se ha recogido por revistas de tendencias y turismo: *Time Out*, revista responsable directa de la transformación del Mercado da Ribeira en Lisboa, o *Traveler*. En Carabanchel cobra protagonismo la colonización de un ámbito con preexistencias industriales (el Polígono ISO) por una comunidad artística o creativa (Tapiello, A. (2020). p. 354.) que no ha utilizado el nombre de Brooklyn, pero sí ha tratado de crear una identidad. Se superponen de nuevo varias acciones: el intento de conformar un “Distrito Cultural” en el Polígono, por parte de una plataforma de creadores individuales asociados, y la de un “Distrito de Diseño” patrocinado por el Istituto Europeo di Disegno (IED), entidad transnacional que ha trasladado su sede desde Centro a Carabanchel. Tanto en Puerta del Ángel como en Carabanchel se tratan de actividades potencialmente gentrificadoras de los tipos definidos por Warde (1991), esto es, generadas por la acción colectiva y por la inversión económica (si bien no estrictamente inmobiliaria), que pese al criterio de Warde se retroalimentan.

La investigación explora la capacidad de detección con métodos cuantitativos de estos movimientos sociales recientes mientras que se están produciendo, calibrando su alcance en los distritos al sur del Manzanares, y de prevención de efectos nocivos en la población residente. Los objetivos incluyen el análisis de variables relacionadas con procesos de gentrificación, algunas específicas de la quinta ola (implantación de viviendas de uso turístico, presión sobre el alquiler), con el mayor nivel desagregación posible, de cara a la identificación de los ámbitos territoriales realmente afectados, sin que se diluyan en delimitaciones administrativas.

3. Metodología

Uno de los obstáculos en la investigación sobre gentrificación ha sido la carencia de estudios cuantitativos que garantizaran una “evidencia sólida” ante la academia más positivista. Este infradesarrollo responde a la mala calidad de los datos disponibles, problema generalizado en muchos países, pero exacerbado en España. En este sentido, la fuente más relevante de información con desagregación territorial infra-municipal en España, el Censo de Población y Viviendas (INE), presenta limitaciones fundamentales en el estudio de procesos de cambio socioespacial y, específicamente, de gentrificación. Entre estas se encuentra la ausencia de información relativa a la renta, así como su elaboración cada diez años. Dicha periodicidad es problemática en el estudio de procesos cíclicos como la gentrificación, en los cuales la posición del corte temporal respecto del ciclo es muy relevante. No obstante, la limitación más crucial es que se trata de datos de stock que, por tanto, sólo permiten explicar sus variaciones entre censos mediante hipótesis. De esta manera, la elitización de un ámbito urbano puede deberse a procesos de gentrificación o de progreso económico y cualificación de su población previa. A falta de datos de flujo, no es posible calibrar el peso de la contribución de la gentrificación en dichos cambios (López-Gay et al, 2019). Otras importantes fuentes estadísticas oficiales también presentan problemas para su uso en los estudios sobre gentrificación por su desagregación. Tradicionalmente ha existido, por tanto, un déficit de información socioeconómica de flujo desagregada a nivel infra-municipal que ha condicionado por completo la agenda de investigación en este ámbito. En resumen: *“las metodologías para estudios de vivienda o de gentrificación han sido en gran medida moldeadas o incluso limitadas en función de los datos o datasets disponibles”* (Easton et al, 2019: p.3).

En relación a las estadísticas de precios de vivienda en España, destacan dos dificultades: 1) la tradicional ausencia de datos oficiales, que subordina los análisis a la información filtrada por actores privados con intereses en el mercado analizados, tales como, por ejemplo, Idealista, portal vendido a fondos de inversión y condenado por malas prácticas por la CNMC; y 2) la desagregación territorial de estos datos se han publicado a nivel de distrito, y sólo excepcionalmente a nivel de barrio. La cuestión de la desagregación territorial es recurrente en análisis del campo de la vivienda y la gentrificación. Al respecto, Barnsbury, ejemplo canónico del distrito de Islington, Londres (“It would be difficult to find a more classical or attractive gentrified area in inner London”, Butler y Robson, 2003, p. 51), administrativamente contaba con 12.201 habitantes; mientras que Brooklyn Heights, barrio neoyorkino estudiado por Lees (2003) como ejemplo de super-gentrificación, cuenta con 20.000 habitantes. En ninguno de los dos casos las áreas afectadas ocupan el conjunto de la delimitación estadística disponible, lo cual impide su análisis independiente de las dinámicas de las zonas aledañas sin datos desagregados. En Madrid, en referencia a los territorios previamente citados como gentrificados, ninguno de ellos se ajusta a las delimitaciones administrativas: Malasaña no abarca la totalidad del barrio administrativo Universidad (94,80 Ha y 33.418 habitantes), Chueca no se extiende por todo Justicia, ni Lavapiés ocupa la totalidad de Embajadores (103,37 Ha y 47.048 hab.): cada uno se corresponde con un tercio de la superficie de las respectivas unidades administrativas (Fig. 1). Por tanto, es fácil sufrir un enmascaramiento de los procesos de gentrificación, mientras se están dando, si se usan unidades de análisis muy amplias, que puede ser aún más acusado al ser los barrios fuera de las zonas céntricas de la ciudad de mayor extensión (p.ej., el distrito de Carabanchel cuenta con más de 250.000 hab., y su barrio más grande, San Isidro, prácticamente dobla en tamaño a Universidad).

Ante estas limitaciones, se parte de la metodología de Ardura et al (2021), basada en la utilizada por López-Gay et al (2019) para establecer un índice sintético de gentrificación para los barrios de

Madrid y Barcelona que permita la detección precoz del proceso (“el canario en la mina”). Se utiliza allí una serie de variables de flujo, 7, con la diferencia de que en aquí se ha accedido en algunos de ellas al mayor nivel de desagregación, a nivel de sección censal (inferior al barrio, con una media de población en torno a 2.500 personas). Entre estas fuentes se encuentran el Índice de precios de alquiler (Ministerio de Fomento), el Atlas de distribución de la renta de los hogares (INE), y los microdatos de la Estadística de Variaciones Residenciales (EVR) de la ciudad de Madrid. En todos casos se trata de series estadísticas cortas, de pocos años calificadas por sus responsables de “experimentales”, lo que limita su alcance, pero que, no obstante, capturan el periodo de mayores incrementos del precio de la vivienda en alquiler (crucial en el marco teórico de la quinta ola de gentrificación), junto con los cambios en la renta disponible de los hogares residentes por área urbana durante dicho período, en el primer caso. Usando ambas fuentes, se ha elaborado un indicador compuesto, de esfuerzo relativo de la población residente para el pago del alquiler, relacionando el precio de la vivienda con la renta media de la población residente en el área, también desagregado a nivel de sección censal. Mientras, la EVR permite analizar todos los movimientos residenciales que, anualmente, se producen con origen o destino en una sección censal de Madrid, caracterizándolos según su edad, lugar de origen y nivel educativo. En concreto, esta fuente permite calcular el flujo de entrada de nuevos residentes con estudios superiores, así como el de salida de población sin dichos estudios. El análisis de estas variables es de nuevo similar a la metodología de López-Gay *et al* (2019) para sus dimensiones 4 (atracción de población cualificada), y 5 (substitución de población), con la diferencia de que alcanzar la máxima desagregación, a nivel de sección censal. De forma similar, incluyen una dimensión 7, de aumento del precio de la vivienda, que en nuestro caso circunscribimos a la vivienda de alquiler, y utilizando los datos del Ministerio de Fomento en lugar de los de Idealista.

Por último, se han generado dos indicadores adicionales.: 1) densidad de implantación de ofertas de viviendas turísticas en la plataforma AirBnB, través de datos de *Inside AirBnB*, por la importancia de este tipo de operadores al detraer inmuebles del mercado residencial convencional, que se ha demostrado con influencia en los precios (Wachsmuth y Weisler, 2018). Y 2) de prevalencia del voto al partido Mas Madrid (MM) dentro del bloque progresista en las elecciones autonómicas de 2019. Si el voto a Ciudadanos se podía asociar a una opción residencial y generacional concreta en los PAUs frente al resto de partidos del bloque conservador (Dioni, 2020), un mayor porcentaje de voto a MM presenta una correlación alta con lugares previamente gentrificados, lo que es coherente dado que este partido representa dentro del bloque progresista a un sector joven y con alta formación y vinculado a actividades creativas, similar a los BoBos o pioneros urbanos, a diferencia de un electorado de mayor edad (caso del PSOE) y más identificado con una izquierda de tradición comunista (caso de UP). Ley (1994) demostró en base a datos electorales en Canadá que los sectores de nuevas clases medias que se implantaban en barrios en gentrificación contaban con valores progresistas, lejos de un estereotipo conservador. Algo similar se desprende de los trabajos de Butler (1997), Butler y Robson (2003), o Florida (2012).

Sobre estos parámetros de estadística descriptiva se han usado programas de Sistemas de Información Geográfica (SIG) para su representación territorializada a nivel sección censal (máximo nivel de desagregación), aunque su superficie no es proporcional a su población, de forma que las variables analizadas presentan una alta varianza entre secciones colindantes, que no obstante permiten capturar en parte las diferencias específicas entre ámbitos morfo-tipológicamente distintos. A continuación, se presentan las series de mapas obtenidos para cada variable.

4. Resultados

Del estudio de los precios del alquiler (Fig.3A), el incremento continuado de la renta, especialmente agudo en la Almendra Central, pero con continuidad en los distritos adyacentes en el Sur y Sureste, se materializa de forma discontinua en los distintos barrios del Sur. Destaca un cinturón perimetral (Orcasitas, PAU de Carabanchel, Campamento) donde las subidas son continuamente menores al resto. Otro grupo de barrios muestran variaciones significativas en la tasa, como Puerta del Ángel o Las Águilas. El centro de Carabanchel, Aluche y la más cercana al río de Usera muestran tasas altas en todo el periodo.

La serie altas de población con estudios superiores y totales (Fig. 3B y 3C) repite el patrón de tasas menores del cinturón periférico, que, no obstante, contrasta con las altas totales; de forma opuesta, las zonas centrales de Carabanchel muestran unas tasas de crecimiento de población con estudios superiores mayores a las altas totales, en especial marcando la traza de la línea 6 de metro. En cambio, en áreas más cercanas al río, las tasas de crecimiento son bajas en ambas categorías, probablemente porque son zonas de población de mayor nivel socioeconómico asentadas desde hace tiempo. Esta pauta de incremento constante coincidente con los aumentos señalados en el precio de la renta del alquiler verificaría la hipótesis de Hyra *et al* (2020), en los que se podrían identificar nuevas rondas de elitización, o, cruzándose con la variable de nacionalidad, gentrificación transnacional (Ardura, Lorente y Ruiz, 2020), y en los que población cualificada se ve desplazada (directa o indirectamente) de los espacios centrales que, en otras condiciones de mercado menos tensionado, hubieran sido su elección de asentamiento prioritaria.

La variable de bajas residenciales presenta una evolución inestable en las tendencias porque apenas tienen ninguna similitud durante los tres años analizados. Además, y a diferencia de lo que ocurre con las altas de población cualificada, las bajas de población no cualificada (Fig. 4A) presentan un patrón prácticamente idéntico al de la serie de mapas de las bajas totales (Fig. 4B). También presenta una dificultad de efecto de composición, dado que es más probable que haya bajas de población no cualificada donde esta población constituye un porcentaje mayor de los residentes. Esta dificultad del efecto composición se ha estudiado en otro trabajo para tratar de cuantificar el desplazamiento (Sorando y Ardura, 2021), pero con otro nivel de agregación (distrito) por los datos disponibles, pero los resultados confirman el carácter exclusivo y excluyente de los distritos centrales del municipio de Madrid, de modo que hogares desfavorecidos (con menor nivel socioeconómico y mayor discriminación étnica) siguen siendo desplazados, pareciéndose estar extendiéndose hacia algunos distritos del Sur, singularmente Usera y Carabanchel.

Analizando los planos citados, y del de balance total de altas y bajas, se evidencia otra constante. En 2015-2016 apenas hay movimiento (como tampoco en la Almendra Central), pero en los dos periodos siguientes el flujo se activa, especialmente entre 2016 y 2017. Como hipótesis, dicho flujo de salida puede corresponderse la caducidad a lo largo de ese período de los primeros contratos de tres años firmados bajo la vigencia de la reforma de la LAU de 2013, entonces en un contexto de precios bajos, que habrían experimentado un fuerte incremento. El resultado sería el intenso desplazamiento centrífugo de clases populares con origen en el centro urbano desde 2016 hasta 2018 y una primera ola de desplazamientos entre 2016-2017 en la periferia Sureste, su espacio tradicional pero paulatinamente compartido con residentes con estudios superiores.

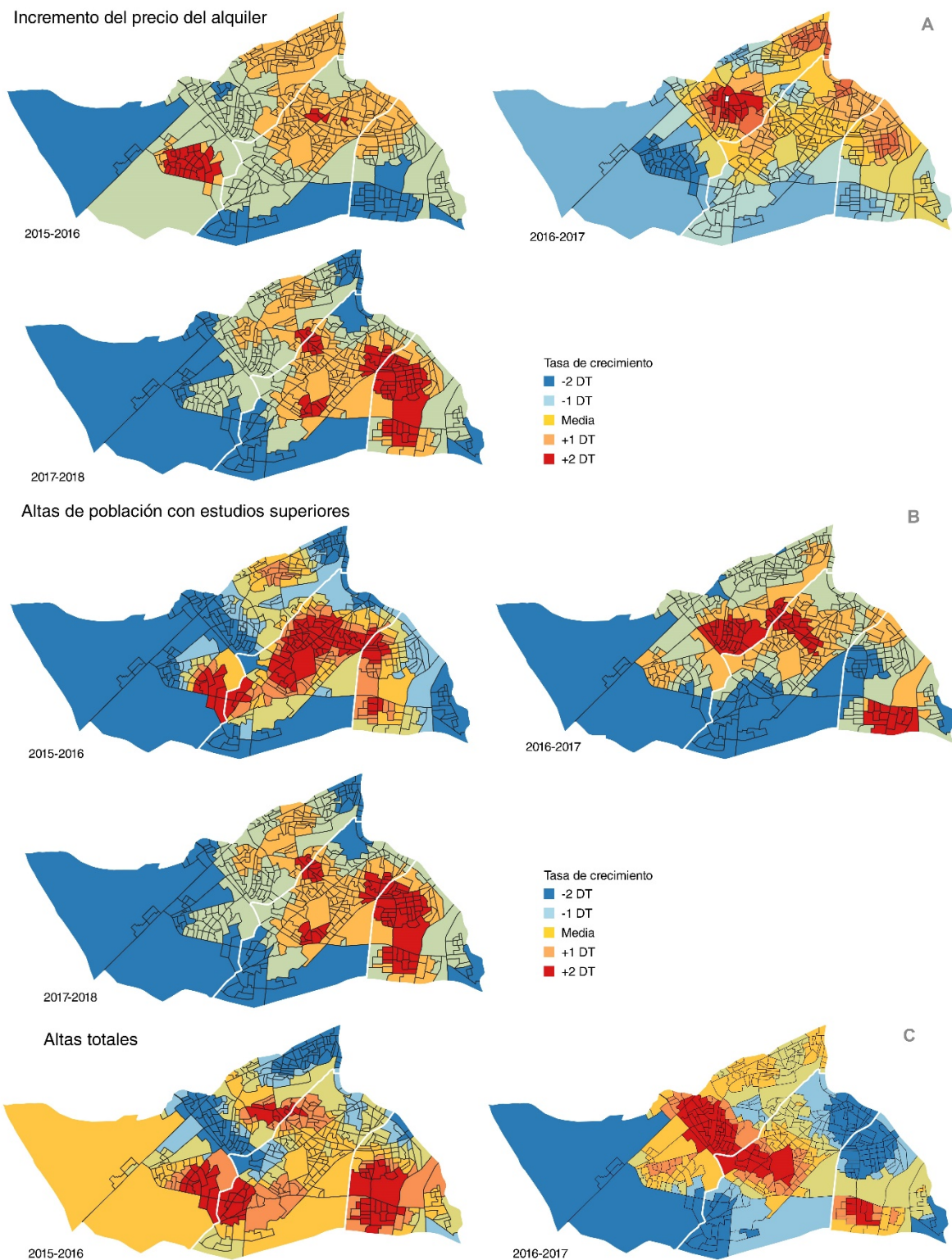
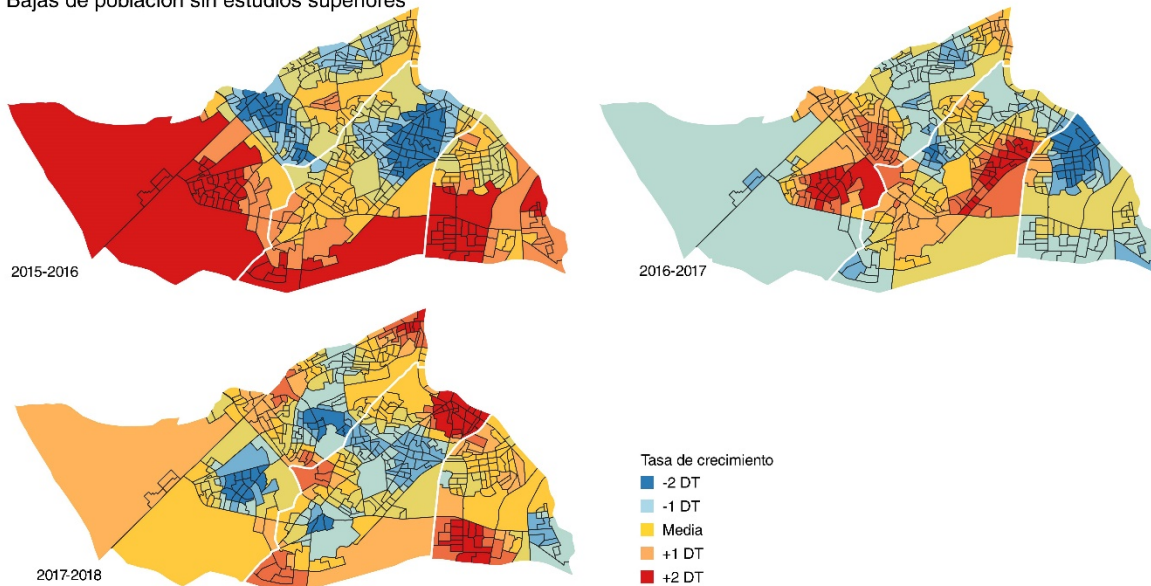


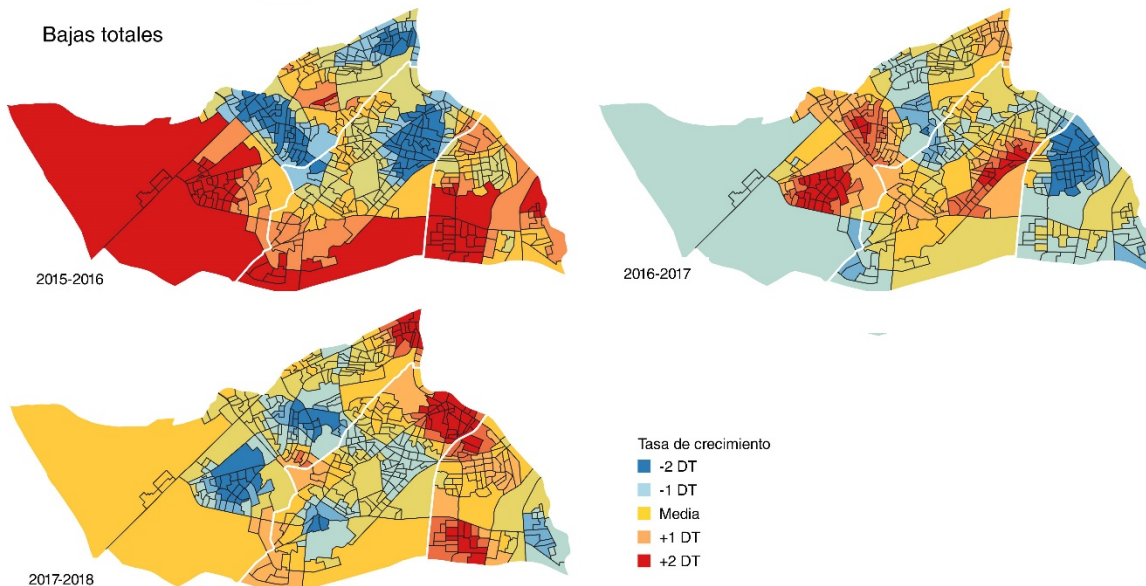
Figura 3. Tasa anual de incremento del precio del alquiler (A) y Tasa anual de incremento, altas de población con estudios superiores (B) y totales (C) (2015-2018).

Fuente: Elaboración propia a partir de Ardura, Lorente-Riverola y Sorando (2021)

Bajas de población sin estudios superiores



Bajas totales



Incremento de renta media por persona

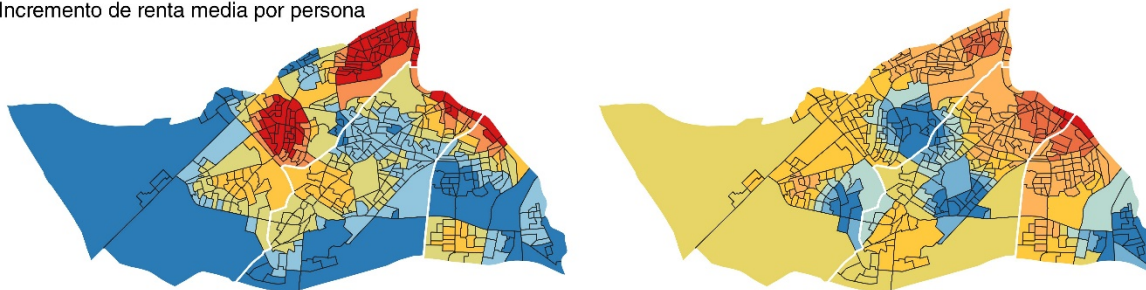


Figura 4. Tasa anual de incremento, bajas de población sin estudios superiores (A) y totales (B) y Tasa de incremento anual de la renta media por persona (C) (2015-2018).

Fuente: Elaboración propia a partir de Ardura, Lorente-Riverola y Sorando (2021)

Del estudio de la variación de las rentas de la población (Fig. 4C), se observa un crecimiento de los sectores asentados en la Almendra Central, que se consolida como un territorio cada vez más homogéneo para los segmentos con alta renta, mientras contrasta con la precarización de la primera periferia. Este patrón en apariencia podría negar el “efecto dominó” de desplazamientos de los espacios centrales a la periferia que se observa en los incrementos de alquiler y las altas de población cualificada en dichos ámbitos. Esto se explicaría porque parte de esa población cualificada desplazada de las zonas centrales (los “pioneros” o “marginal gentrifiers”), también se encuentra a menudo precarizada, afectada por la depreciación salarial, y cuenta por tanto con un capital cultural superior a la de la población de los barrios destino, pero no tan diferente en capital económico. Esta circunstancia, recogida en la literatura académica y apoyada en el contexto socioeconómico español, no mostraría incrementos en renta disponible de los entornos de esa primera periferia, en la que se produciría una competición (altas elevadas y bajas escasas) por un alquiler en aumento entre nuevos vecinos de clases medias precarizadas y residentes originarios de bajos ingresos. No obstante, del análisis desagregado a nivel sección censal, sí se aprecia un incremento de renta en los ámbitos colindantes con Madrid-Río, que podría explicarse por llegadas de residentes que acceden a la vivienda en propiedad, lo que crecientemente se consolida como la diferencia principal entre clases precarizadas y establecidas, orientadas al alquiler las primeras por no poder optar a la opción tradicional de compra con hipoteca.

Por lo que a la implantación de viviendas de uso turístico se refiere (Fig.5), se aprecia un patrón de descentralización incipiente más allá de la M-30, donde el rent gap es mayor, y en torno a determinados ejes con mayor accesibilidad, tras la saturación prácticamente total dentro de la Almendra Central, confirmando el patrón descrito en Ardura et al (2019). Por tanto, se añade más competencia para el alquiler en los distritos periféricos, añadiendo otro factor explicativo del incremento del precio del alquiler en estas zonas, sobradamente conocido en los distritos centrales

Finalmente, en cuanto la representación del porcentaje de voto a Mas Madrid dentro del bloque progresista en 2021, se observa una correlación entre voto y ámbitos ya gentrificados (Chueca, Malasaña, Lavapies) y en general en los distritos de mayor renta, y que no obstante parece extenderse a la primera periferia (Usera, Carabanchel). Es significativo que la única sección censal de esta primera periferia en los distritos del Sur donde MM es primera fuerza se corresponda con el Tercio Terol, una colonia de viviendas unifamiliares con gran implantación de clases creativas.

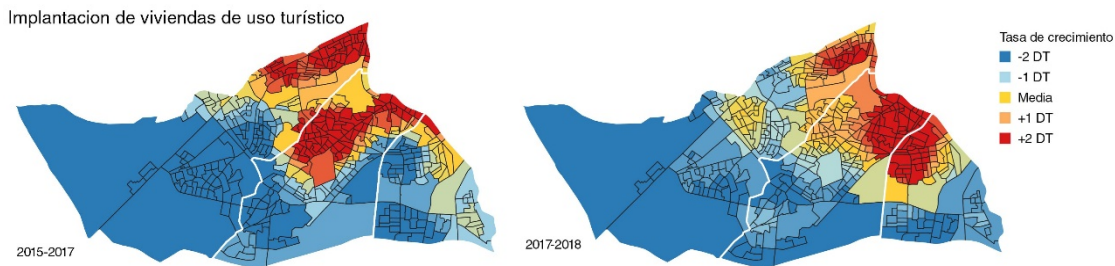


Figura 5. Densidad de oferta de alquiler vacacional (AirBnB). Fuente: Elaboración propia a partir de Ardura, Lorente-Riverola y Sorando (2021)

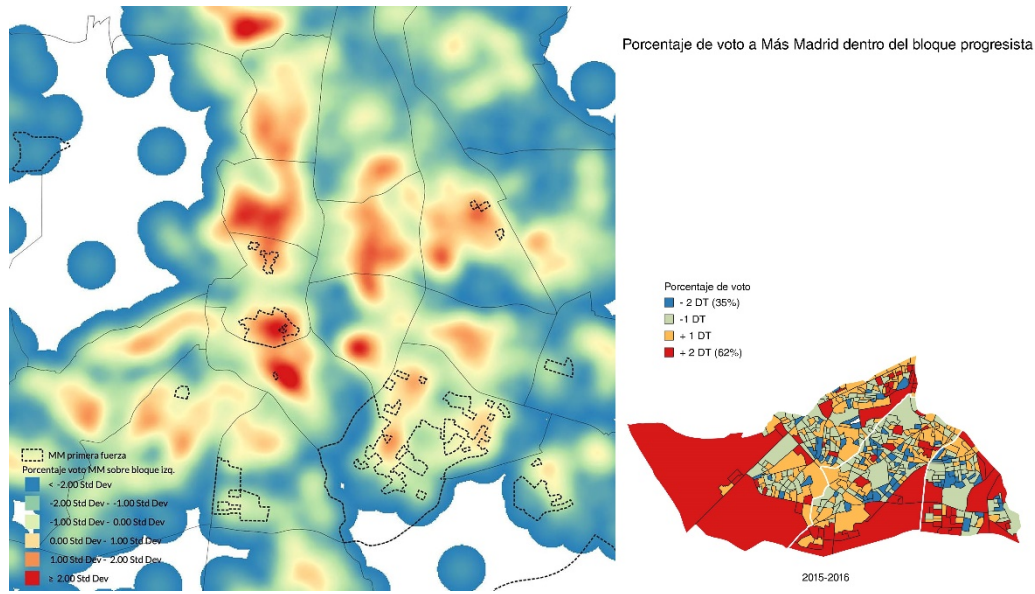


Figura 6. Porcentaje de voto a MM dentro del bloque progresista
Fuente: Elaboración propia

5. Conclusiones

El análisis de los resultados permite constatar con mayor nivel de desagregación lo apuntado ya: la llegada de sectores sociales con mayor formación a barrios al sur del Manzanares, junto con un aumento del alquiler, y sin embargo no se traduce en un aumento del nivel de renta. Esto es congruente con una llegada de pioneros, jóvenes con mayor capital social y cultural que económico, con cierta correlación con opciones políticas progresistas. A la vez, se dan concentraciones en la implantación de oferta residencial turística en nodos de estos distritos, coherente también con la resignificación y expansión del espacio de normalización de la Almendra: de barrio obrero a zona “cultural” y “de moda”. Se están “convirtiendo en centro” (Mansilla y Milano, 2019) siendo esa “centralidad ampliada” propia de una quinta ola de gentrificación. No obstante, estos análisis presentan limitaciones: el nivel máximo de desagregación solo se puede realizar en algunas variables, y los *datasets* utilizados, que suponen un avance estadístico, están solo disponibles para un periodo muy corto. Además, estos indicadores se refieren solo a movimientos poblacionales, y por tanto vinculados a una gentrificación residencial, pero no incluyen variables relativas a la inversión económica (compra venta e inversión extranjera, fondos, p.ej.) o tipos, como la gentrificación comercial o industrial, que no necesariamente son posteriores a la residencial. Se han usado tentativamente otros datos masivos para complementar el análisis (censo de locales, licencias), pero la estructura de recogida de datos, junto con la tradicional opacidad del sector inmobiliario, no permite profundizar en aspectos cualitativos, que no se detalla en este texto por cuestiones de extensión. La implantación de viviendas de uso turístico, además de por su incidencia en el alquiler, se estudia por ello, pero necesita ser complementada. Por ello, pese a los avances en la exploración cuantitativa de la gentrificación, a día de hoy, y en tanto que no se reformule la recogida y tratamiento de datos masivos en varios campos, sigue siendo necesario un análisis cualitativo complementario para ese “canario en la mina” de detección precoz del proceso, con las dificultades que el análisis cualitativo en profundidad del proceso entraña (incapacidad de análisis de ámbitos territoriales muy extensos y posibilidad de desconexión de los procesos particulares de los generales).

Referencias

- Aalbers, M. B. (2019). Introduction to the Forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110(1), 1-11. <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- Ardura Urquiaga, A., Lorente Riverola, I., Mohino Sanz, I., y Ruiz Sanchez, J. (2019). "No estamos tan mal como Barcelona": análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83). <https://doi.org/10.21138/bage.2828>
- Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., y Ruiz Sanchez, J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095–3115. <https://doi.org/10.1177/0042098020918154>
- Ardura Urquiaga, A., Lorente Riverola, I., y Sorando, D. (2021). Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid. *Revista INVI*, 36(101). <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000100056>
- Ávila, D, y Malo, M. (2007) ¿Quién puede habitar la ciudad? Fronteras, gobierno y transnacionalidad en los barrios de Lavapiés y San Cristóbal en *Madrid, la suma de todos*, pp.506-632. Traficantes de sueños, Madrid.
- Bourdieu, P. (2012) *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*, Taurus, Barcelona.
- Butler, T. (1997) *Gentrification and the Middle Classes*. Ashgate Aldershot, UK.
- Butler, T. y Robson, G. (2003) *London Calling The Middle Classes and the Re-making of Inner London*. Oxford-New York. Berg
- Clark, E. (2005) The order and simplicity of gentrification: a political challenge, en Atkinson, R. y Bridge, G. (eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Routledge, Londres, 256–64
- Dioni, J. (2021) *La España de las piscinas*. Arpa Editores, Madrid
- Easton, S., Lees, L., Hubbard, P., y Tate, N. (2019). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban Studies*, 57(2), 286-306. <https://doi.org/10.1177/0042098019851953>
- ERI (Estadística Registral Inmobiliaria) (2018) *Anuario 2018*. Registradores de España
- Florida, R. (2003) *The Rise of the Creative Class*. Basic Books, New York.
- García Pérez, E (2014). Gentrificación en Madrid: De la burbuja a la crisis. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58 (5–6): 71–91. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200005>
- Glass, R. (1964) Introduction: Aspects of change, en Centre for Urban Studies (ed.) *London: Aspects of Change* (London: MacKibbon and Kee).
- Hackworth, J. y Smith, N. (2001) The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 92(4), 464–77.

Hall, A. (2017) Brooklynism. The Logic of Junkspace. *Medium*
<https://medium.com/@alechall/brooklynism-the-logic-of-junkspace-ca6e6f2dbceb>

Hamnett, C., y B. Randolph (1984) The role of landlord disinvestment in housing market transformation: An analysis of the flat break-up market in Central London, *Transactions of the Institute of British Geographers* 9: 259-279.

Hyra, D., Fullilove, M., Moulden, D., y Silva, K. (2020). *Contextualizing gentrification chaos: The rise of the fifth wave*. Metropolitan Policy Center American University. <https://www.american.edu/spa/metro-policy/upload/contextualizing-gentrification-chaos.pdf>

Janoschka M, Sequera J, y Salinas L (2014). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>

Krase, J. y De Sena J.N. (2020a) *Gentrification around the world. Vol I. Gentrifiers and the displaced*

Krase, J. y De Sena J.N. (2020b) *Gentrification around the world. Vol II. Innovative approaches*. Palmgrave-McMillan, New York

Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.

Lees, L. Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge, Londres.

Ley, D. (1994) 'Gentrification and the politics of the new middle class', *Environment and Planning D: Society and Space* 12:53-74

Ley, D. (1996) *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford University Press, Oxford.

López de Lucio, R., Ardura Urquiaga, A., Bataller Enguix, J.J: y Tejera Parra, J. (2016) *Madrid 1900-2010-Guía de urbanismo y diseño urbano*. Ayuntamiento de Madrid, Madrid

López-Gay, A., Sales i Favà, J., Solana Solana, M., Fernández, A., y Peralta, A. (2019, 2-4 octubre). Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica. En *XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: "Challenges and paradigms of the contemporary city"*, Barcelona, España. <https://doi.org/10.5821/ctv.8680>

Masilla, J. y Milano, C. (2019) Becoming centre: tourism placemaking and space production in two neighborhoods in Barcelona, *Tourism Geographies*, <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1571097>

Monge, F. (2020) Gentrification vernacular in Malasaña, en Krase, J. y De Sena J.N. (2020a)

Morales García, B. y Ardura Urquiaga, A. (2011) Regeneración urbana, identidad y conflicto. En Fernández Álvarez, Ó., Díaz González Viana, L (coord) *Lugares, Tiempos Memorias. La Antropología Ibérica en el siglo XXI*. Pág 463-478. Universidad de León.

Plaza, A, y Sánchez, R (2019) El cinturón naranja de Madrid: por qué Ciudadanos triunfa en Montecarmelo, Las Tablas o Sanchinarro https://www.eldiario.es/madrid/cinturon-naranja-madrid-ciudadanos-paus_1_1548454.html

Rose, D. (1984). Rethinking gentrification-beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*. 2. 47-74.

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, pp. 538–548.

– (1982) Gentrification and uneven development'. *Economic Geography* 58(2):139–155

– (1996) *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, Londres.

– (2002) New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3): 427-450.

Slater T (2017) Planetary rent gaps. *Antipode* 49, pp. 114–137.

Sorando, D. y Ardura, A. (2016) *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. Catarata, Madrid,

– (2018) Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas Papers, 60 (Gentrificació i dret a la Ciutat), 34

– (2021)) Desplazamiento: la gentrificación como proceso de expulsión en Madrid. *Revista Documentacion Social*, 7, 1-9. Cáritas <https://www.documentacionsocial.es/7/a-fondo/desplazamiento-gentrificacion-proceso-expulsion-madrid/>

Sorando D., Ardura, A y Lorente, I. (2019) It takes a long time to build a tsunami: the history of gentrification in Spanish Cities. Conference paper. *Gentrification Throughout the Ages. A Long-term Perspective on Urban Displacement, Social Transformation and Resistance*. Amsterdam Centre for Urban History and Centre for Urban Studies. 9-10 Mayo 2019

Sorando, D. y Leal, J. (2019). Distantes y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 167, 125-148.

Tello R (ed) (2017) *Jean-Pierre Garnier: un sociólogo urbano a contracorriente*. Barcelona. Icaria

Trapiello, A. (2020). *Madrid*. Destino, Madrid.

Van Aitken, J., y Brake, J. (2020) Shimmering Surfaces, Toxic Atmospheres, Incendiary Miracles: Public Housing and the Aesthetics of Re-Valorization in Salford UK 83, en Krase, J. y De Sena, J.N. (2020b)

Van Gent, W.P. (2013) Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the 'Third Wave' Broke in Amsterdam. *IJURR*, 37: 503–522.

Wachsmuth, D., y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 114--1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Warde, A. (1991) Gentrification as Consumption: Issues of Class and Gender. *Environment and Planning D: Society and Space*. Volume: 9 issue: 2, page(s): 223-232. <https://doi.org/10.1068/d090223>

Wasielowski, A. (2018) *Made in Brooklyn: Artists, Hipsters, Makers, and Gentrification* Zero books, New York.

Zukin, S. (1982) *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Johns Hopkins University Press, Baltimore.

— (1995) *The Cultures of Cities*. Blackwell, Oxford.

— (2011) *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places* Oxford University Press USA, New York. 978-0199794461

Anexos

MADRID

BARRIOS

Puerta del Ángel, el nuevo Brooklyn madrileño

Este distrito, al otro lado del Manzanares, ha estado relegado durante años, pero vive un nuevo resurgir con la llegada de jóvenes procedentes de Lavapies y Malasaña.

ANA DEL BARRIO Madrid
Actualizado Domingo, 5 enero 2020 - 02:08

Ver 6 comentarios

Vecinos de Puerta del Ángel. OLMO GALVO

«Hola, Mari Mar». En el bar Luis todavía se saluda a los clientes por su nombre. El local está empapelado con esos letreros que delatan que se trata de un bar de toda la vida. Aquí no hay rastro de la moda gastronómica ni cuqui que invade las tabernas madrileñas.

En Luis todos los días cocinan patatas rievocanas para el aperitivo y los chatos de vino Rioja cuestan dos euros. Y, por si quedaba alguna duda, los miércoles hacen paella, los viernes tocan físcalos con patatas y los sábados juegan al mus.

En la ciudad

LOVE LOCAL

Puerta del Ángel

Te contamos por qué a este barrio al otro lado de la M-30 se le conoce como el 'Brooklyn madrileño'

EN TODA GRAN CIUDAD existen zonas que, pese a no estar abandonadas en pleno centro, acaban convirtiéndose en lugares de referencia por su proximidad a éste, su autenticidad y su encanto. Puerta del Ángel es uno de esos barrios. La zona vive su momento especial: infinidad de nuevas viviendas llegan para compartir vida y espacios con los de siempre. Comercios tradicionalmente modestos ahora juegan a los que llevan décadas funcionando. Y así, cuando uno pasea por sus calles, se percibe que ese equilibrio entre lo viejo y lo nuevo, todavía es posible. Si a todo ello se le suma el esplendor que le ha dado Madrid Río, el resultado es una zona que brilla con luz propia. Por eso lo llaman el 'Brooklyn madrileño'.

«Brooklyn y Puerta del Ángel no tienen comparación. ¿Quiénes lo llaman así no ha estado en ninguno de los dos», afirma José Luis Corral, vecino habitual y responsable de 'The Beer Planet', puesto de cerveza artesana del mercado de Tirso de Molina. «Como barrio es una mezcla muy equilibrada y cuidada entre sus vecindades tradicionales –ciudadanos de origen latino y chino incluido–, con nuevas generaciones de jóvenes. Aquí tiene el sello de Malabo y la pista de New England DJ, el restaurante más tipo 'puerto de molletes' asegura.

«Cuando buscaba piso, quería que me gustara, que fuera barato y que estuviera cerca del centro. Y todo ello sólo lo encontré en Puerta del Ángel». Cuenta Carolina García, diseñadora gráfica que conoció al barrio a raíz del movimiento Biciata, que durante años ha llamado la zona de propuestas artísticas y culturales. Hoy Carolina es una vecina más. «Además, tengo la sensación de que el barrio está muy vivo, con gente reciclada muy activa», explica. **El Mundo** | Cultura

Time Out Madrid Octubre 2020

SABÍAS QUE
Hogar de Goya
Puerta del Ángel fue muy castigado por la Guerra Civil. Muchos de sus edificios fueron destruidos y los vecinos huyeron. A su regreso se enfrentaron al desahucio, con dinero y más casas. Hoy cualquier vecino que se quede como lo es La Quinta del Sordo, hogar del músico de Goya durante el siglo XX.

El epicentro
Desde el 1932 como mercado de abastos, ha sido un buñolero lugar de encuentro entre vecinos y turistas. Entre sus puestos encontrarás, además de pescado a la brasa, verduras, patatas gourmet y certeras artesanías.
- El Mercado de Santa María. Dada Vinas, 5.

Alimento también para la mente
No sólo se come y bebe, los amantes de los libros. Si eres así un referente de la zona. No sólo por su calidad selectiva literaria, sino también por organizar con frecuencia eventos culturales.
- Librería Malabar, R. 1º de Sotomayor, 62.

Sabores veganos
Un lugar de peregrinación para los amantes de la comida vegana y vegetariana, pero también un local en el que disfrutar de pequeñas exposiciones e incluso alguna actuación musical en pequeño formato. Probad sus creaciones.
- El trabajo de las empanas. Avellan, 1.

Otra ronda!
Si estás en Puerta del Ángel, no digas "de casual", al "o" a la "puerta de la libertad". Este nombre se lo heredó de un emblemático barrio, en parte por los abundantes tapas que acompañan cada conversación, y que se reemplazan por vino en un día y por cerveza, el día siguiente.
- El trabajo de las empanas. Avellan, 1.

10

Traveler VIAJES URBANOS NATURALIZA GASTRONOMÍA VIAJEROS EXPERIENCIAS VIDEOS Suscríbete

GASTRONOMÍA 11/10/2017

Tirso de Molina: el mercado del "Brooklyn" madrileño

Su estructura atrae a amantes de la arquitectura, el chef **Javi Estévez** frecuenta su puesto de quesería y sus opciones gastronómicas van desde la comida china hasta conservas, vermut o cocina vegana. Se trata del **mercado de Tirso de Molina** y, aunque pocos lo conocen fuera del barrio, va a dar mucho que hablar.

Más sobre:
Gastronomía, Mercado, Madrid, Instagram

Anuncios Google
Desear de ver anuncio ¿Por qué este anuncio? ▶

Anuncios Google
Desear de ver anuncio ¿Por qué este anuncio? ▶

EL PAÍS MODAS | ECONOMÍA | DEPORTES | MUNDOS | POLÍTICA | OPINIÓN

Tentaciones estrena #EsteEsMiBarrio al otro lado del río Manzanares

Descubre la cara joven de este centro urbano que amenaza con quitarle el protagonismo a Malasaña y Lavapies

EL PAÍS | 28 MAR 2020 | 03:05 (31)

#EsteEsMiBarrio

Hoy inauguramos **#EsteEsMiBarrio**, nuestra nueva sección de vídeo en la que retratamos a esas zonas urbanas que empiezan a tomar con fuerza entre jóvenes generaciones. En esta primera entrega pasamos por los barrios que rodean la orilla sur del Manzanares desde el distrito de Latina hasta Carabanchel, donde

NEWSLETTER
Suscríbete a nuestro boletín de noticias y artículos.
TE PUEDE INTERESAR

Figura 7. Puerta del Angel- Brooklyn
Fuente: El Mundo, Time Out, Traveler, Tentaciones

ABC ESTILO

Carabanchel es el nuevo Williamsburg

Alvarno presentó su nueva colección en el estudio en el que trabaja Laura Ponte, situado en el popular barrio madrileño

Si en Nueva York el diseñador Alexander Wang fue capaz de llevar a la prensa internacional hasta Williamsburg, Brooklyn, el barrio «hipster» de la ciudad, Alvarno citó a la prensa española en el barrio de Carabanchel. «Queremos

NOTICIAS RELACIONADAS

La firma francesa Azzaró ficha a diseñadores «made in Spain»

UCJC ¿QUÉ QUIERES CAMBIAR?

Universidad Camilo José Cela

FP | GRADOS | POSTGRADOS

MÁS INFORMACIÓN

OK pinión

“Los artistas optan por estudios en barrios donde los espacios sean amplios pero a precios más asequibles”

SOFÍA URBINA 27/01/2017 01:01 ACTUALIZADO: 10/02/2017 18:46

Uno de los epicentros más importantes del mercado del arte actual es Manhattan, en concreto el barrio de Chelsea, donde están la gran mayoría de galerías más relevantes. Muchas de ellas posicionan su sede ahí, otras en Midtown o en el Upper East Side. Sin embargo, los artistas optan por tener su estudio en barrios donde los espacios sean amplios pero a precios más asequibles. Una ciudad que se ha convertido en referente de vida para artistas es Los Ángeles. Para los que eligen quedarse en Nueva York la opción más popular es Brooklyn seguido por Queens. Solo en Manhattan, el alquiler medio mensual se sitúa en los 3.974 dólares. El precio es desorbitado, ya que se aplica a espacios no grandes de tamaño y a las zonas menos exclusivas de la Gran Manzana. Sin embargo, en el distrito de Brooklyn el alquiler medio es de 3.201 dólares habiéndose

Envía dinero en línea. En cualquier momento.

Western Union WU

ABIERTO 24/7

LO ÚLTIMO EN OPINIÓN

A ojos de Biden, el Gobierno español comulga en un bullo sospechoso

Subir Impuestos es el

EL PAÍS

CULTURA - Publicación

Alberto Otto: "Carabanchel será nuestro Brooklyn"

El último libro del escritor, 'Un chalet en la Gran Vía', describe el paisaje humano y sentimental de Madrid

EMILIA LANGALUCE Actualizado Domingo, 9 junio 2019 a las 08:00

Unas líneas de *Basura, sonido celestial*: «Tres monjas jóvenes con un hábito denim azul y una cruz de metacrilato ámbar que, con la luz del sol, parece que esté encendida, bajan por una calle cercana a la plaza de la Paja. Van hacia unos contenedores de reciclaje con unas bolsas de tela llenas de residuos con el slogan SOY DE CRISTO». La descripción de *Una ducha en las Vistillas*: «Una mujer y un hombre desdudos se riegan con una garrufa de agua en una ladera del parque de las Vistillas. Son las 10 de la noche de un día de julio. Sus

Alvarno Otto posa en los escaños de la plaza de la Paja. ULMO CALVO

Publicidad

Algarve

logitravel

El director de El Mundo selecciona las noticias de mayor interés para ti.

Recibir Newsletter

Publicidad

Chaleto en La Moraleja

Chaleto listo en mano, lista para disfrutar de unas instalaciones privilegiadas

Abrir

EL PAÍS

Aguirre: "Carabanchel, el Brooklyn de la capital de España"

La Comunidad ofrece el palacio del Marqués de Salamanca como sede de la Universidad de Nueva York

AGENCIAS Madrid 29 ABR 2019 - 14:47 CEST

Esperanza Aguirre ha ofrecido a la Universidad de Nueva York (NYU, en inglés) el palacio del Marqués de Salamanca, en el barrio de Carabanchel, para que abra su campus europeo. La presidenta de la Comunidad ha firmado esta mañana un protocolo de intenciones con el presidente de la institución, John Sexton, en el que se compromete a restaurar este edificio del siglo XIX si finalmente el prestigioso centro de estudios decide instalarse en Madrid.

"La NYU Madrid supondría un enorme impulso cultural y económico para Carabanchel y haría de este popular distrito madrileño el Brooklyn de la capital de España", ha valorado la Presidenta. La Universidad de Nueva York, situada en la plaza de Washington Square, es la privada más grande de Estados Unidos. En Madrid, tendría plazas para 800 alumnos, algunos de ellos visitantes de otros campus, que estudiarían programas de pregrado, posgrado y másteres. El palacio del Marqués de Salamanca, propiedad de la Comunidad de Madrid, incorporaría también una residencia universitaria.

El Gobierno regional ha explicado en un comunicado que la NYU está estudiando la posibilidad de establecerse en Madrid "por su vínculo natural con América Latina, así como por la creciente relevancia del español como segundo idioma en

FP | GRADOS | POSTGRADOS

UCJC ¿QUÉ QUIERES CAMBIAR?

Universidad Camilo José Cela

Figura 8. Carabanchel Brooklyn
Fuente: ABC, OK Diario, El Mundo, El País