

La territorialización de la globalización: procesos de transformación urbana en el distrito de Tetuán (Madrid)

The territorialization of globalization: processes of urban transformation in the district of Tetuán (Madrid)

DOI: 10.20868/tf.2025.23.5622

Carmen Diéguez Rodríguez*

Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 23 de enero de 2025

Tutor: Álvaro Sevilla Buitrago

Resumen

La consolidación de Madrid como una ciudad global en la jerarquía internacional ha conllevado una serie de modificaciones en el entramado urbano, social, económico y político de la ciudad y, por consiguiente, de sus barrios. Este Trabajo Fin de Máster pretende analizar la transformación urbana actual del Distrito de Tetuán (Madrid) a la luz de las dinámicas globales urbanas propias de la era de la globalización. La investigación examina de qué forma procesos globales como la financiarización o las economías de plataforma se están materializando en Tetuán. Por otra parte, se aborda el impacto que todo ello está teniendo sobre el tejido social de los barrios a través de las situaciones de desigualdad socioespacial que se producen en el distrito, así como en los movimientos de resistencia vecinal. Para todo ello, se apuesta por una metodología cualitativa sustentada en un marco analítico estructurado; la investigación combina la observación directa, las derivas urbanas, el análisis de datos y prensa, así como entrevistas con 10 vecinos. Los resultados destacan una clara territorialización de la globalización en Tetuán, observable en la aparición de nuevos modelos residenciales como los colivings, la entrada de fondos de inversión en la renovación del parque de viviendas, la conversión de locales comerciales en viviendas, y la reestructuración del tejido industrial y comercial. Asimismo, se evidencia una profundización en las desigualdades socioespaciales y el surgimiento de movimientos de resistencia urbana que buscan contrarrestar estos efectos.

Este trabajo aporta una perspectiva integral sobre los efectos de la globalización económica y social en un contexto local, como oportunidad para futuras investigaciones que profundicen en la interacción entre transformaciones urbanas y políticas públicas en otros barrios estratégicos de Madrid y otras ciudades globales.

Palabras clave

Ciudad de plataforma, ciudad global, desigualdades socioespaciales, financiarización, resistencia urbana, Tetuán (Madrid).

* **Carmen Diéguez Rodríguez** es alumna de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid.

<mailto:carmen.dieguezruam@gmail.com>

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-6507-8077> (Carmen Diéguez Rodríguez)

Abstract

The consolidation of Madrid as a global city within the international hierarchy has brought about a series of changes in the urban, social, economic, and political fabric of the city, and consequently, its neighbourhoods. This Master's Thesis aims to analyze the current urban transformation of the Tetuán District (Madrid) considering global urban dynamics characteristic of the globalization era. The research examines how global processes such as financialization, the rise of platform economies, and changes in urban governance models are materializing in Tetuán and whether the district's recent transformations reflect these dynamics. In other words, the hypothesis posits that Madrid's position as a global city also has a local impact on districts like Tetuán, where these dynamics translate into concrete urban changes. To address this, the study employs a qualitative methodology supported by a structured analytical framework. The research combines direct observation, urban explorations, press analysis, as well as interviews and focus groups with district residents. The results highlight a clear territorialization of globalization in Tetuán, evident in the emergence of new residential models such as coliving spaces, the modernization of the housing stock, the conversion of commercial premises into residences, and the restructuring of the industrial and commercial fabric. Furthermore, the study reveals a deepening of socio-spatial inequalities and the emergence of urban resistance movements seeking to counteract these effects.

This thesis provides a comprehensive perspective on the economic and social effects of globalization in a local context, as an opportunity for future research that further explore the interaction between urban transformations and public policies in other strategic neighbourhoods of Madrid and other global cities.

Keywords

Financialization, global city, platformization of urban life, socio-spatial inequalities, Tetuán (Madrid), urban resistance,

1. Introducción.

La globalización no puede ser y no debe ser entendida como un proceso de unas características determinadas, unas dinámicas fijas y con unos efectos concretos sobre el territorio. Considerada por el Nobel de economía, Joseph Stiglitz, como la cuestión que simultáneamente más “vilipendio y alabanza” (Stiglitz, 2003) ha causado en las recientes décadas, la globalización se refiere fundamentalmente a la integración más estrecha de los países y comunidades del mundo gracias al desmantelamiento de las barreras artificiales impuestas al intercambio entre fronteras durante años a bienes, servicios, capitales y también conocimiento y personas (Stiglitz, 2003).

La interdependencia económica e integración global (Held & McGrew, 2003) han contribuido a los cambios estructurales que llevan años dándose en la economía mundial y su organización, proceso que se ha visto beneficiado en gran parte gracias a la consolidación del modelo político del neoliberalismo (Sanahuja, 2019). Cuestiones en torno a esta reconfiguración de la economía mundial, así como de las políticas públicas que se han desarrollado a la par, han tenido un traslado directo a los estudios urbanos, tanto en el plano de la geografía urbana, como la sociología y el propio urbanismo.

En un contexto de evolución de la naturaleza, el grado de interconexión y la velocidad en la economía mundial, se comienza a hablar así de una “transformación cualitativa” de las relaciones económicas que atraviesan las distintas geografías (Dicken, 2011). Para Sassen (2007), la geografía de la economía mundial cambió hacia una dualidad compleja: una organización de la actividad económica tan dispersa espacialmente como globalmente integrada. Esta nueva caracterización de la economía ha traído asociadas nuevas dinámicas, como es la predominancia del sector financiero, así como la instauración de grandes empresas transnacionales digitales en la vida de todos. Esta situación introduce nuevas tensiones en la forma en que comprendemos y estudiamos el espacio urbano.

Esto permite fundamentar el punto de partida de esta investigación. Cuarenta años más tarde de que se comenzaran a investigar estos fenómenos, son muchas las publicaciones que han aparecido sobre la ciudad de Madrid y los efectos de la globalización en ella (Fernández Ramírez & Roch Peña, 2012; Méndez, 2017; Mazorra Rodríguez, 2024), incluso en los efectos más territorializados en barrios como Lavapiés o el distrito Centro (García Pérez & Sequera Fernández, 2013; Janoschka & Hidalgo, 2014) como atractores sobre todo de corrientes de turismo y actividades económicas transnacionales. Sin embargo, existe una laguna en la investigación en cuanto al distrito de Tetuán, y que sin embargo lleva algunos años perfilándose como un espacio estratégico en la aspirada posición de Madrid Global (Mazorra Rodríguez, 2024b).

La reconfiguración y transformación actual del distrito de Tetuán, en la ciudad de Madrid, es un buen ejemplo para abordar y ejemplificar la materialización de las tendencias globales urbanas a nivel local, que transforma el paisaje físico, económico y social de los barrios. En este caso, el discurso mediático, político y social entorno al distrito de Tetuán ha virado en los últimos en torno a la idea de ser considerado un lugar estratégico dentro de la almendra central de Madrid, así como ser una zona moderna, bien comunicada e interesante para vivir.

La investigación tiene como objetivo comprender de qué forma procesos globales como la financiarización y el auge de las economías de plataforma se están materializando en Tetuán y si las transformaciones recientes del distrito responden a estas mismas dinámicas. Es decir, se parte de la hipótesis que la posición de Madrid como ciudad global también impacta a nivel local en distritos como Tetuán, donde estas dinámicas se traducen en transformaciones urbanas concretas. Además, se abordarán cuestiones relativas al impacto que la territorialización de la globalización en Tetuán en las desigualdades socioespaciales y los movimientos de resistencia urbana,

La propuesta pasa por aplicar de forma instrumental un aparato conceptual que permita incorporar las discusiones de la literatura de los estudios urbanos a los cambios que está sufriendo el distrito y poder así explorar el objetivo principal del artículo.

El artículo se estructura como sigue: en primer lugar, se repasarán las principales aportaciones con respecto a los conceptos que se tratarán en el trabajo. En segundo lugar, se describirá la metodología empleada en la conducción de esta investigación, es decir, el marco analítico desarrollado, el proceso de recogida de información, así como el método de extracción de conclusiones. Posteriormente, se hará una presentación del caso y de la evidencia recogida, con el objetivo de poder en el siguiente apartado aplicar el marco analítico al caso concreto elegido. Por último, se incluye un apartado de discusión cruzada de resultados, por la interrelación que existe entre las cuestiones analizadas, así como unas conclusiones. En ellas también se propondrán posibles líneas futuras de investigación.

2. Marco teórico.

El nuevo espacio urbano de la globalización

Una ciudad global no existe en sí misma, sino con las demás. Este es una de las bases del pensamiento de Saskia Sassen en las que se debe fundamentar el análisis de su concepto. Son las conexiones transnacionales articuladas a través del sistema económico globalizado las que van conformando un nuevo sistema urbano transnacional con efectos sobre el tejido urbano, social y económico de las ciudades (Sassen, 2001).

Los estudiosos pioneros sobre la ciudad mundial (Timerlake, 1985; Smith & Feagins; 1987; Castells, 1987; Sassen, 1991 en Brenner & Keil, 2006) contribuyeron a la investigación de los estudios urbanos en tanto en cuanto relacionaron las tendencias socioeconómicas de estas ciudades con la emergencia de una jerarquía urbana global de ciudades y que ponía de manifiesto las fuerzas económicas que subyacen. Así, ya se determinaban las reconfiguraciones industriales, la concentración espacial de servicios industriales o la polarización socioespacial (Brenner & Keil, 2006a) como alguna de las cuestiones clave para comprender la “dialéctica impasible de lo local y lo global” (Lipietz, 1993, p. 16). En efecto, el fenómeno de la hipermovilidad -de capital, trabajo, ideas y mercancías- no ha reducido la importancia del lugar. Las ciudades globales han surgido como epicentros de actividad económica y cultural, actuando no solo como receptoras de las fuerzas globalizadoras, sino también como agentes que refuerzan y amplían dichas tendencias (Sassen, 1996); al tiempo que la globalización “indica un reescalamiento de lo global, la escala de lo local se redefine” (Smith, 2002, p. 427). Todo ello plantea interrogantes fundamentales sobre cómo las fuerzas globales reconfiguran no solo la economía de las ciudades, sino también su organización espacial y social. Es por ello que desde la geografía urbana ya se plantea que comprender cómo se redefinen las “lógicas de estructuración de los espacios urbanos en un contexto de globalización” deben de llevar asociada una mirada intraurbana, en la que los cambios morfológicos también vayan aportado a las respuestas” (Bellet Sanfeliu & Sposito, 2009).

Las ciudades han estado definidas por su papel en la economía global durante décadas. Así, las áreas urbanas se convierten en motores de creación de valor (Drozd & Ghorra-Gobin, 2019) y de acumulación (Lojkine, 1979 en Díaz Orueta & Lourés, 2004) cuyas consecuencias pueden observarse en los barrios, así como en las políticas públicas que se despliegan (De la Fuente & Velasco, 2012) o incluso los discursos en torno a la ciudad (Méndez, 2019). Como ya se ha establecido, es la reestructuración de la economía mundial la que ha traído consigo la internacionalización de las actividades económicas, así como ha consolidado fenómenos como las migraciones internacionales o el cambio en la concepción de las políticas públicas.

La financiarización

Para Sassen (2001) es imprescindible tener en cuenta las dinámicas de crecimiento del mercado global financiero, así como la expansión del mercado de los servicios. En particular, el mercado inmobiliario ha sufrido un proceso de internacionalización con especial fuerza desde 2013 (Méndez, 2019) que ha traído consigo importantes efectos sobre la ciudad y la vivienda, como la entrada de los fondos de inversión. El geógrafo económico Ricardo Méndez (2019, p. 234) apunta a que el aumento de la demanda de vivienda en alquiler, impulsado por bajos salario e inestabilidad

contractual, y junto a la expansión del turismo urbano ha hecho que surja una “verdadera refundación del sector” (Méndez, 2019, p. 236), que ha supuesto la entrada masiva de capital transnacional en las ciudades. Todo ello ha convertido a la ciudad en otro activo financiero más, potenciando la vulnerabilidad frente al riesgo financiero de los ciudadanos, pero también de las propias ciudades y sus economías (Daher, 2013).

La financiarización es definida como un “proceso” y “modelo de acumulación de capital” en el que predomina lo que Daher establece como “unreal estate” (Daher, 2013). Los medios financieros se imponen a los medios productivos, con una lógica de acumulación de capital. Es decir, no se trata de operar en una esfera de la economía real, sino producir en el mercado financiero una economía ficticia. En el caso de la financiarización urbana, a través de bienes inmuebles.

Es tal la dimensión de esta nueva producción inmobiliaria, que en algunas ciudades se puede hablar de una verdadera reestructuración y reconfiguración urbana con una enorme producción de espacios creados como reserva de valores y activos financieros internacionales. Para Palomero (2019) vivimos en una nueva ola de especulación inmobiliaria que amenaza el planeta. Se trata, según Méndez (2019, 2020) de un colosal sector financiero que invade múltiples geografías, gracias a la desregulación neoliberal, la revolución digital y la globalización de los procesos económicos. Las ciudades se convierten en portafolios de inversiones bursátiles, como activos financieros seguros y altamente lucrativos para diversos fondos de inversiones financieras internacionales (Méndez, 2019; Naredo, 2016)

Esta cuestión ha sido facilitada y promovida por las redes económicas internacionales (Rolnik, 2024); ya en los albores de los estudios sobre la globalización y el impacto de esta sobre las llamadas ciudades globales, se establecía que eran los servicios financieros en red global que estaban impactando cuáles eran los verdaderos activos de las ciudades. Este capital, entendido como un activo, es especulativo, ficticio y no tiene vínculo con el territorio ni con las personas, pudiendo actuar en cualquier lugar debido a su característica móvil flotante.

La ciudad plataforma

No sería ninguna sorpresa pensar que la globalización económica, digital y de consumo están facilitando la consolidación de plataformas archiconocidas como Amazon, Microsoft, Uber, Airbnb u otras relacionadas. De qué forma el impacto que estas están teniendo en las economías urbanas y en la morfología urbana es una cuestión que está cobrando cada vez más protagonismo en el campo de los estudios urbanos.

Por plataforma se entiende "un modelo de negocio basado en hacer coincidir la oferta y la demanda a través de una infraestructura digital, como una aplicación, red social o página web" (Cuppini et al., 2022, p. 3). En la última década, y particularmente acentuado tras la pandemia del COVID-19 (Sequera & Gil, 2023), este modelo de negocio ha permitido a las plataformas digitales desempeñar un papel central en la reorganización de mercados y sistemas económicos. Este proceso se está empezando a conocer como “un nuevo urbanismo empresarial propio de la “cultura de Silicon Valley” (Zukin, 2021, p. 6).

El efecto urbano radica en que las plataformas no solo actúan como intermediarias, sino que también territorializan sus operaciones, ya que el espacio físico resulta fundamental para que puedan

desarrollar sus servicios. Este proceso de plataformización combina una tendencia homogénea global con adaptaciones locales específicas, configurando de manera singular los negocios y su interacción con los territorios (Barns, 2020). Las plataformas reconfiguran los usos potenciales del espacio y crean nuevas espacialidades (Barns, 2020) Por ejemplo, las calles potenciales se convierten en espacios de trabajo para otros, reconfigurando de esta manera el espacio urbano (Strüver & Bauriedl, 2022). Además, este proceso genera nuevas temporalidades y movibilidades urbanas, fomentando nuevas formas de proximidad tanto en términos espaciales como temporales (Strüver & Bauriedl, 2022).

En este modelo, se observa cómo el desplazamiento de la rentabilidad económica al manejo de la inmensa información digital que producen las nuevas formas de habitar, consumir y desplazarse (Ardura Urquiaga et al., 2023). Asimismo, las plataformas están emergiendo como escenarios para una política urbana contemporánea a través de la apropiación de lo “local” (Barns, 2020).

La “plataformización del entorno construido”, como describen Sequera y Gil (2018) en la introducción de su monográfico sobre este tema, tiene su caso más paradigmático en Airbnb. Esta plataforma ha transformado el mercado inmobiliario, incentivando la turistificación y alterando profundamente las dinámicas de acceso a las viviendas en numerosas ciudades (Martínez et al., 2023).

Desigualdades socioespaciales

Las desigualdades socioespaciales están atravesadas por el amplio contexto socioeconómico, en especial el proceso globalizador y las transformaciones tecnológicas (Nijman & Wei, 2020). Esta cuestión ha sido objetivo de multitud de investigaciones; una gran parte de ellas intentando responder a cuestiones relacionadas con la segregación residencial, el empleo o la precariedad.

Previo a la crisis de 2008, ya se hablaba de los “intensos cambios económicos” y “rápido cambio en las actividades productivas” (Maldonado & Pérez, 2008, p. 703) que había sufrido en la última década la ciudad de Madrid, con una actividad comercial internacional intensa y la presencia de capital global de manera relevante. Esto se tradujo en un cambio del perfil sociodemográfico de los ciudadanos de los barrios, con dos situaciones divergentes: el aumento de los profesionales y asalariados altamente cualificados cuyos empleos correspondían a sectores con un mayor potencial de desarrollo (Maldonado & Pérez, 2008); paralelo, la demanda de trabajadores para los sectores de servicios se disparó, potenciada por esta nueva clase trabajadora *altamente cualificada*, y que trajo consigo el debilitamiento de la composición social de las clases más bajas, en especial, en barrios de la periferia de la ciudad de Madrid (Ruiz, 2021). No obstante, esta dinámica de polarización ocupacional (Mazorra Rodríguez, 2024a; Nijman & Wei, 2020) se ha consolidado en la ciudad de Madrid tras la salida de la crisis financiera y el impacto del COVID-19 en las economías (Fundación Foessa, 2022) y los índices previos de desigualdad social y espacial no han parado de aumentar (Mazorra Rodríguez, 2024).

Además, retomando la importancia actualmente del mercado de la vivienda en la observación de los problemas urbanos, se apunta que la relación que existe entre la burbuja del alquiler y la preexistente precariedad laboral y residencial de una parte de la población. Las desigualdades espaciales están sujetas a la acción de los actores del mercado económico y financiero (Leal & Sorando, 2015; Méndez, n.d., 2019) , en tanto en cuanto “afectan a las actividades y empleos existentes, modifican

los paisajes y, sobre todo, actúan de modo directo sobre las condiciones y la calidad de vida de los ciudadanos, generando también nuevas desigualdades” (Méndez, 2019, p. 15).

En conclusión, se puede establecer que esta situación corresponde a lo descrito por Sassen (2001) bajo las dinámicas de su “ciudad global” (Sassen, 2001) y que todo ello ha reconfigurado las dinámicas de segregación urbana de las ciudades del siglo XXI, y en este caso, en Madrid, donde el modelo de la “dual-city”, ciudad dual, se ha instaurado en la ciudad “*by illuminating a gentrified centre and impoverished and increasingly vulnerable peripheries*”¹ (Mazorra Rodríguez, 2024, p. 7).

Resistencia Urbana

Sin embargo, la ciudad también es el “espacio del común” y se convierte así en la base territorial para la acción colectiva, que es necesario frente a estas fuerzas capitalistas globalizadas y los estados neoliberales (Negri, 2009 en Brenner, 2014b). Como Sevilla-Buitrago (2023: 319) manifiesta: “los sectores populares utilizan lo urbano para escapar de estas estrategias de dominación y asegurarse espacios de libertad”. En este sentido, el predominio del mercado inmobiliario en las ciudades ha provocado una respuesta social creciente a través de movimientos ciudadanos (Méndez, 2019).

Estas cuestiones son globales en tanto la globalización también es definida como ese proceso cuestionado sistemáticamente por movimientos de resistencia (Mittelman, 2000). Es esta la que convierte a los espacios en “contradictorios”, caracterizados por la confrontación y la diferenciación interna (Whose City Is It? Globalization and the Formation of New Claims, n.d.). Otros teóricos que han analizado la ciudad globalizada consideran que son las pugnas sociopolíticas y las movilizaciones de base las cuestiones centrales de la producción y transformación del espacio urbano; es más, la propia ciudad global representa por sí misma un resultado de los intensos conflictos surgidos entre un amplio rango de fuerzas sociales y alianzas político-territoriales (Brenner & Keil, 2006b).

3. Metodología.

Hipótesis y objetivo

Ya en 1982, los autores Friedmann y Wolff entendieron que la visión desde el “*world city approach*” era una apuesta metodológica, “un punto de partida, una hipótesis inicial” (Friedmann & Wolff, 1982: 61). Esta manera de interrogarse como investigador permite abordar desde una perspectiva inductiva el objetivo de la investigación, así como la observación de hechos y fenómenos. En este sentido, la hipótesis de partida también se nutre de los estudios que han enfocado la investigación urbana a través de comprender que las transformaciones económicas del último medio siglo se han territorializado en “formas socioespaciales” a través de las que se hacen efectivos los cambios en la distribución industrial, ocupacional y de rentas (Sassen, 2001, p. 257)

¹ Trad. Propia: “iluminando un centro urbano gentrificado y una periferia empobrecida y paulatinamente más vulnerable”.

La investigación tiene como objetivo comprender de qué forma procesos globales como la financiarización y el auge de las economías de plataforma se están materializando en Tetuán y si las transformaciones recientes del distrito responden a estas mismas dinámicas. Es decir, se parte de la hipótesis que la posición de Madrid como ciudad global también impacta a nivel local en distritos como Tetuán, donde estas dinámicas se traducen en transformaciones urbanas concretas, cuyo comienzo en el tiempo se produjo tras la salida de la crisis económica de 2014 y cuya consolidación está teniendo lugar en estos años posteriores al impacto de la pandemia COVID-19. Este marco temporal es el que se tendrá en cuenta a la hora de abordar este trabajo.

Metodología de investigación: caso de estudio y recogida de información.

En este apartado metodológico se describe el enfoque adoptado para la investigación, destacando las razones por las que se eligió el caso de estudio del distrito de Tetuán y el proceso de recogida de información que sustenta este trabajo. El uso del caso de estudio responde a la necesidad de analizar de manera profunda y localizada las dinámicas urbanas globales, como la financiarización y las desigualdades socioespaciales, y cómo estas se manifiestan en un contexto específico. Tetuán fue seleccionado por su carácter representativo de un distrito en transformación, donde coexisten fenómenos como la gentrificación, las economías de plataforma y la resistencia comunitaria, lo que lo convierte en un escenario idóneo para explorar estas cuestiones.

El método de caso de estudio, según Yin (2003), es especialmente idóneo para investigaciones que buscan comprender fenómenos complejos en contextos específicos, donde los límites entre el fenómeno en sí y su contexto no son claramente discernibles. En concreto para este trabajo, el uso del caso del distrito de Tetuán permite explorar cómo las dinámicas globales se materializan y reconfiguran el entorno urbano. Este enfoque resulta clave para desentrañar las interacciones entre procesos globales, como la financiarización y las economías de plataforma, y sus manifestaciones locales en términos de desigualdades socioespaciales y resistencias urbanas.

El distrito de Tetuán es caso interesante, debido a sus características geográficas, culturales, urbanas, demográficas y sociales, así como otras cuestiones ya expuestas en la introducción.

En este contexto, el método de Yin refuerza la validez del estudio mediante la triangulación de datos, combinando evidencia documental, observación directa y análisis de narrativas en prensa y redes sociales (R.K Yin, 2003). Esta estrategia asegura una comprensión profunda y contextualizada, contribuyendo a identificar patrones replicables o divergentes respecto a otras áreas urbanas (cuestión que sería muy interesante para una futura investigación) y a proporcionar perspectivas relevantes para el diseño de políticas urbanas sensibles a las dinámicas de la globalización. En suma, el uso del caso de estudio como enfoque metodológico es esencial para capturar la complejidad y especificidad de la territorialización de la globalización en las ciudades actuales.

El desarrollo metodológico de recogida de información se ha basado en un enfoque mixto que permitiera abordar el carácter multidimensional del tema abordado en el artículo. Combinando, entonces, un enfoque cualitativo, pero también cuantitativo, se ha podido recurrir a diversas fuentes de información que han nutrido la investigación de forma transversal. En primer lugar, se ha hecho una amplia revisión de la literatura pertinente, reflejada en el estado del arte anterior, que ha

permitido desarrollar los conceptos, establecer categorías y articular los futuros resultados dentro de un marco de la literatura académica sobre estudios urbanos.

Las entrevistas semiestructuradas se desarrollaron con el propósito de identificar y evaluar las percepciones de la transformación del distrito por parte de los vecinos, así como para nutrir la investigación con una dimensión cualitativa que permita conectar las dinámicas urbanas analizadas con sus manifestaciones en la vida cotidiana. Las entrevistas se realizaron en dos fases diferenciadas. En una primera instancia, a principios de 2024, se entrevistó a tres vecinos con una larga trayectoria en el tejido asociativo local, con el objetivo de identificar problemáticas históricas recurrentes en el distrito. Estas entrevistas iniciales, de carácter generalista, sentaron las bases para el enfoque del trabajo. Posteriormente, durante el otoño de 2024, se realizaron siete entrevistas a vecinos de perfiles variados: jóvenes, jubilados, trabajadores y recién llegados al barrio. Estas seguían una estructura definida acorde a las temáticas centrales del artículo, basándose en una batería de preguntas adaptadas a un perfil no especializado. Las entrevistas se transcribieron y analizaron sistemáticamente, lo que permitió identificar patrones narrativos y percepciones clave sobre las transformaciones de Tetuán, integrándolas en el marco analítico de este trabajo.

Por otra parte, también se ha recurrido de forma tangencial conforme a la necesidad y pertinencia al análisis de los discursos reflejados en la prensa y las redes sociales, esencial para este trabajo, ya que en estos medios no solo representan las dinámicas urbanas, sociales y económicas, sino que también contribuyen activamente a su construcción y legitimación. La prensa ofrece narrativas estructuradas que moldean la percepción pública, mientras que las redes sociales permiten captar perspectivas diversas y contemporáneas, incluyendo las de actores implicados en resistencias urbanas, por ejemplo. Este enfoque combinado facilita una comprensión integral de fenómenos como la financiarización y las economías de plataforma, así como de sus impactos locales en el tejido urbano de Madrid.

Marco analítico

Para abordar esta investigación, se ha recurrido a un marco conceptual a partir de las categorías presentadas en el marco teórico, que permitirán extraer conclusiones de forma sistemática a través de unas preguntas. En primer lugar, con el objetivo de entender cómo lo global está impactando lo local, se aborda la pregunta de cuáles son las dinámicas urbanas que están más presentes en el distrito de Tetuán. Esta pregunta comprendió la fase cero de la investigación y sentó la base para abordar este artículo. Una vez decidido el estudio del proceso de la financiarización, la plataformización de la ciudad y los movimientos de resistencia urbana, el trabajo implica preguntarse por la materialización y territorialización de estos en el tejido urbano de los diferentes barrios del distrito. Así, se puede comprender cuál es la transformación real o impacto que todo ello tiene sobre los vecinos de Tetuán. A partir de estas preguntas, se ha podido abordar más detalladamente los diversos casos explorados en el proceso de recogida de información y las cuestiones expuestas por los entrevistados.

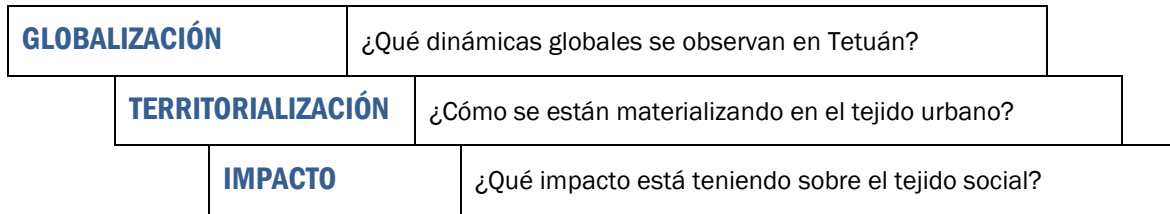


Figura 1. Preguntas de investigación del marco analítico.

4. Estudio de Caso: el distrito de Tetuán y su transformación urbana.

El distrito de Tetuán está situado en el noreste de la ciudad de Madrid, dentro de la llamada “almendra central” de la M-30. Abarca una superficie aproximada de 5,4km² y está atravesado de norte a sur por uno de los grandes ejes de la ciudad de Madrid, la calle Bravo Murillo. El distrito se divide en seis barrios: Almenara, Bellas Vistas, Berruguete, Cuatro Caminos, Castillejos y Valdeacederas. Es una de las zonas urbanas de la ciudad con mayor diversidad en cuanto a su morfología, usos del suelo y también condiciones socioeconómicas. En el margen izquierdo, alberga una importante actividad comercial y empresarial, localizada en el eje de la Castellana, la calle Orense y el complejo de AZCA. En el margen derecho, al otro lado de Bravo Murillo, la actividad empresarial es mucho más limitada y el comercio es de pequeño alcance.

Es uno de los distritos más densamente poblados de la ciudad de Madrid y la población migrante alcanza el 17% de la población total. La renta media por persona en el distrito de Tetuán en 2022 fue de 18,062€, cifra inferior a la media general de Madrid. Esta cuestión resulta interesante a la hora de comprender el distrito como un entorno más vulnerable entre los distritos de la almendra central. Los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid en términos de renta per cápita, pero también por hogar, dan buena cuenta de ello. En 2022, existía una brecha de más de 3.000€ en la renta media por persona con el siguiente distrito con más renta. La brecha con el distrito con más renta, el distrito limítrofe de Chamartín es de 12.444€.

Es necesario para hablar de *transformación* saber de dónde se parte. El distrito de Tetuán ha sido un distrito preminentemente obrero, las típicas “casas bajas” constituyen una seña de identidad histórica en los barrios del distrito. Estas viviendas, generalmente unifamiliares y de una o dos alturas, surgieron en el contexto de un desarrollo urbano autoconstruido a lo largo del siglo XX, especialmente en los barrios de Bellas Vistas, Valdeacederas y Almenara. La autoconstrucción también dio lugar a situaciones de infravivienda, que han existido en zonas como el Paseo de la Dirección hasta prácticamente unos años atrás.

Estas desigualdades se reflejan en las condiciones de habitabilidad, el acceso a servicios públicos y la calidad del espacio urbano. En particular, los barrios con menor renta sufren problemas de hacinamiento, deterioro del parque residencial y menor dotación de equipamientos urbanos. En las últimas décadas, el distrito ha visto una mejora progresiva en ciertos indicadores socioeconómicos, gracias a proyectos de rehabilitación urbana y a un aumento en la oferta de servicios. No obstante, las disparidades entre los barrios más privilegiados y aquellos con menores ingresos persisten, manteniendo a Tetuán como un espacio marcado por contrastes socioeconómicos.

El distrito ha tenido espacios donde predominaba la baja industria o la pequeña manufactura. Talleres mecánicos, almacenes, pequeñas fábricas de muebles. En este sentido, el PGOUM de 1985

aún reconocía la importancia de los espacios industriales en Tetuán y proponía su reorganización para integrarlos mejor en el tejido urbano. Esto incluía la modernización de instalaciones y la promoción de actividades compatibles con el entorno residencial, fomentando una convivencia armónica entre diferentes usos del suelo. Por su parte, el PGOUM de 1997 estableció directrices claras para el tejido industrial en Tetuán, enfocadas en la reordenación y transformación de los suelos industriales. Se identificaron áreas obsoletas o en desuso con el objetivo de convertirlas en zonas más acordes con las necesidades urbanas actuales, como espacios residenciales, comerciales o de servicios. Asimismo, se promovió el fomento de la actividad económica mediante la creación de áreas destinadas a pequeñas y medianas empresas, lo que contribuiría al desarrollo económico local y a la generación de empleo. Otro aspecto clave fue la integración urbana, mejorando la conectividad y accesibilidad de las áreas industriales con el entorno urbano, garantizando la compatibilidad de usos para evitar conflictos con zonas residenciales. También se contempló la mejora de las infraestructuras y servicios en dichas áreas, buscando atraer inversiones y facilitar la instalación de nuevas actividades económicas. Finalmente, se incorporaron criterios de sostenibilidad ambiental, con la creación de espacios verdes y la reducción del impacto ambiental de las actividades industriales, promoviendo así un desarrollo más equilibrado y respetuoso con el entorno.

Globalización financiera: los fondos de inversión en los barrios.

La globalización económica ha puesto en marcha a gran velocidad enormes masas de capital, que potenciado con la enorme importancia de los negocios inmobiliarios en el desarrollo urbano (De Mattos, 2007). Así las cosas, un recorrido amplio por las calles de los barrios, las conversaciones con los entrevistados, así como un análisis de la prensa financiera y los portales inmobiliarios dan cuenta de la llegada de capital al distrito en pro de una renovación urbana, teniendo en cuenta que el año medio de construcción de las viviendas es 1972 (Ayuntamiento de Madrid, 2024).



Figura 2. Calle Müller, 14. Barrio Valdeacederas, Tetuán. Junio 2019-diciembre 2023.

Fuente: Google Maps y Elaboración Propia.

Son posibles de identificar varias dinámicas relacionadas con ello en el distrito. En primer lugar, una renovación de la vivienda con la intención de regenerar, cuyos máximos exponentes nos encontramos en la gran cantidad de obra nueva disponible en el distrito. Solo en el portal de Idealista, se muestran 14 nuevas promociones de obra nueva en el distrito. Pero además, se están introduciendo nuevas tipologías residenciales, como se abordará más adelante.

Atendiendo a la primera cuestión, en la calle Müller se han producido dos derribos en números casi contiguos en dos años. En Müller, 14 esquina con Azucenas, 30 se ha derruido un edificio bajo de dos plantas, morfología típica tetuanera, con bajos comerciales donde se alojaba un bar. Actualmente, sigue siendo un vacío urbano y no es posible encontrar ninguna información sobre qué ocupará ese suelo. Sin embargo, Alberto, vecino entrevistado de la zona, deja entrever que no es difícil adivinarlo, teniendo en cuenta qué está sucediendo justo al lado, en Müller 21. Esta parcela, construida en 1995, que acogía un edificio residencial de dos plantas y un pequeño taller mecánico fue derruida en el año 2021. En la parcela de Google Maps sigue visualizándose la etiqueta “Talleres Guitérrez”. Sin embargo, aquí ya se está comenzando la obra de una nueva promoción “con una arquitectura excepcional y la máxima calificación energética, estratégicamente ubicada en el centro de Madrid, concretamente en el Distrito de Tetuán, actualmente el de mayor transformación de la ciudad” (Idealista, 2024). Teniendo en cuenta la estimación que hace el portal inmobiliario Idealista del precio medio de una vivienda en esta calle (entre 98.000€ y 220.000€), los precios de esta nueva promoción superan con creces el precio medio de la zona.

Los casos de Müller, no mediatizados ni especialmente conflictivos a nivel social, no están siendo la norma. La compra por parte de grandes tenedores de edificios en los que siguen residiendo vecinos se está reproduciendo en muchos lugares de la ciudad madrileña; en Tetuán, la vecina entrevistada Olga hace un análisis en profundidad de uno de los casos más mediatizados, el edificio de la Calle Salvia, 1, al lado de la plaza de la Remonta.

La socimi Elix Rental Housing compró en 2024 el edificio de viviendas nº1. En 2021 las vecinas recibieron la noticia de la muerte de la propietaria del edificio con especial preocupación, ya que temían que sus alquileres corrieran peligro, conociendo otros casos que habían sucedido en el barrio con anterioridad. Se sintieron aliviadas, cuenta Olga en la entrevista realizada, cooperativista de ECOSOL que ocupa el bajo comercial del edificio, al saber que los herederos del edificio serían la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios. No obstante, al poco tiempo recibieron una carta por parte de un fondo de inversión, avisando de la subrogación de contratos. Esta vecina cuenta cómo el edificio ha cambiado de dueños cuatro veces en dos años, hasta que el fondo de inversión Elix Rental Housing adquirió la propiedad con la intención de “rehabilitar y comercializar en alquiler viviendas” (ElixRentalHousing.es, 2024). Las vecinas han sufrido presiones a lo largo de todo 2024 para abandonar sus viviendas, muchas de ellas ya mayores y cuyo proyecto de vida se ha desarrollado prácticamente entero en esos pisos, a cambio de una “miseria de dinero” como relata Olga y otros testimonios que se han hecho a la prensa (Elsalto.es, 2024; Telemadrid, 2024).

Este fondo ha adquirido otras propiedades en la ciudad y llevado a cabo la misma metodología de trabajo; uno de ellos siendo el de la calle Tribulete, 7 de Lavapiés, cuya repercusión mediática ha sido muy importante durante el último semestre del año 2024. La propia memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023 del fondo de inversión, describe estas compras como inversiones: “con relación a la actividad inversora, durante el ejercicio se ha formalizado la compra de un edificio en Madrid y se han formalizado varios contratos de arras sobre activos que está previsto escriturar a lo largo del primer semestre de 2024”. Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 86% de los activos de esta sociedad.

Los fondos de inversión también se están adaptando a las necesidades de nuevas tendencias de vida sobrevenidas por la globalización. Desde 2019, según el informe “El mercado Flex Living en

España” el sector de los complejos residenciales flexibles acumula más de 560 millones de euros de inversión, siendo 2023 el año que más dinero se movió (JLL, 2024). La cercanía a focos empresariales transnacionales como el complejo AZCA, el área de las 4 Torres e incluso instituciones educativas con reconocido impacto internacional como el Instituto de Empresa están haciendo de Tetuán un hub adecuado para la puesta en marcha de proyectos residenciales de *coliving*.

El Polígono Industrial Las Mercedes es un espacio con naves de pequeñas industrias y algunas oficinas (la norma zonal las permite) donde, desde la aprobación del Plan Especial para la Mejora de las Actividades Económicas (28 de noviembre de 2012), los promotores pueden optar a presentar Planes Especiales para cambiar el uso de los inmuebles de uso industrial a residencial. Es esta la oportunidad que ha encontrado la compañía de inversión y gestión de activos inmobiliarios Dazia Capital; en el nº9 de la Calle Anastasio Herrero se construirá un edificio de *coliving* en una parcela con más de 2.780 metros cuadrados construidos, de los que podrá sacar 79 habitaciones para alquiler flexible.

La calle Topete, en el barrio de Bellas Vistas, fue protagonista durante meses del 2017 del espacio dedicado a sucesos de un conocido programa de televisión matinal. Todas las mañanas se retrataban escenarios de alta conflictividad y delincuencia y se hacía hincapié en la situación de inhabilitabilidad que representaba para los vecinos, encabezados supuestamente por una señora que guiaba a los reporteros por las calles aledañas a Topete todas las mañanas. Seis años más tarde, se ha abierto un complejo de *coliving* de 63 unidades habitacionales, grandes espacios comunes y cuya promoción en web habla de la ubicación como “*the place to be*” (Urban Campus Cuatro Caminos, 2024). La empresa matriz, ubicada en París, está desarrollando este tipo de proyectos en muchas capitales europeas.

La implicación de grandes fondos de inversión y promotoras internacionales es central. Empresas como Urban Campus, cuya sede central está en París, desarrollan proyectos de *coliving* en Tetuán como parte de una estrategia global que apunta a mercados urbanos emergentes. Por ejemplo, Urban Campus está desarrollando el proyecto Cuatro Caminos II, un *coliving* con estructura de madera, mientras que Dazeo y Colonies están construyendo un complejo de 240 habitaciones con servicios premium en la misma zona. Estos actores ven en el *coliving* una oportunidad para obtener altas rentabilidades en ciudades con fuerte atracción internacional y creciente demanda de soluciones habitacionales flexibles.

Por otra parte, el modelo de negocio del *coliving* capitaliza la globalización al ofrecer servicios adicionales que responden a las expectativas de una clientela internacional. Espacios de *coworking*, actividades sociales y gimnasios forman parte de un paquete integral que no solo incrementa el precio mensual por usuario, sino que también posiciona estos espacios como opciones atractivas para jóvenes profesionales que buscan una experiencia comunitaria en un entorno globalizado. Al priorizar la flexibilidad y la movilidad, el *coliving* se adapta a las demandas de una economía global caracterizada por el auge del trabajo remoto y la movilidad internacional. Se tiende así a una tendencia de consolidación de la vivienda como un servicio temporal.

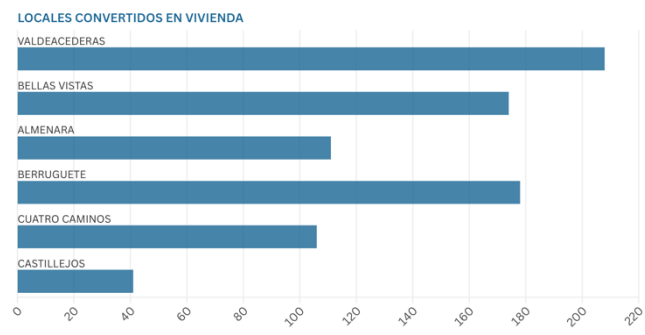
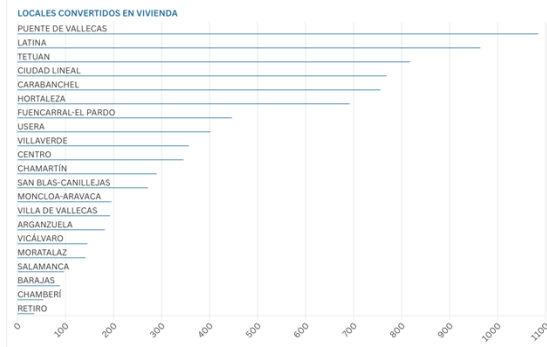
Desde el Ayuntamiento de Madrid, se están llevando a cabo medidas que institucionalizan este tipo de complejo residencial. No solo eso, sino que se están promoviendo directamente tras la salida a concurso público 3 parcelas, una de ellas en la Calle Pamplona de Tetuán para la construcción de alojamiento en régimen de *coliving*. Esta cuestión está recogida en la Estrategia de Gestión del

Patrimonio Municipal del Suelo y como esta misma establece tiene el objetivo de adaptar las “características de los espacios habitables a las cambiantes necesidades de la demanda y a la propia evolución de los modos de vida urbana” (Ayuntamiento de Madrid, 2024). Vida urbana, que como ha ido articulando este texto, está siendo indudablemente marcada por el proceso globalizador que está viviendo la ciudad de Madrid.

La globalización digital: el impacto de las plataformas en el tejido comercial.

Una de las grandes preocupaciones vecinales, que han sido un eje principal en todas las entrevistas realizadas, es el debilitamiento del comercio local y la pequeña hostelería; un proceso que ha ido en aumento desde hace años, pero intensificado tras el cierre por la pandemia del 2020. Este fenómeno de cierre ha ido acompañado de la proliferación de pisos turísticos, atraídos por las buenas conexiones del distrito, así como el alza de los precios en la oferta habitacional turística de la ciudad de Madrid. Para comprender estas preocupaciones, resulta clave analizar qué materializaciones concretas en Tetuán están produciendo estas dinámicas presentes en las grandes ciudades.

Los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid arrojan una cifra de más de 8000 antiguos locales comerciales convertidos en vivienda. De hecho, ya es difícil no reconocer la morfología típica de estas obras de renovación que se están reproduciendo en todos los barrios de Madrid, con especial efecto sobre las zonas periféricas según los datos del censo de locales del Ayuntamiento de



Madrid. Ventanas cubiertas con barrotes blancos y puertas con la misma estética.

Figura 3. Gráfico de locales convertidos en vivienda en los distritos de la Ciudad de Madrid. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Locales del Ayuntamiento de Madrid.

Figura 4. Gráfico de locales convertidos en vivienda en los barrios del distrito Tetuán. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Locales del Ayuntamiento de Madrid.

El distrito de Tetuán emerge como uno de los distritos más afectados, ocupando el primer lugar entre los distritos pertenecientes a la almendra central, como se puede observar en la Figura 1, con un total de 818 (Ayuntamiento de Madrid, 2024).

La situación se observa de manera especialmente crítica en enclaves concretos del distrito, como la Calle Tablada, en el barrio de Berruguete. Ahí, el porcentaje de uso residencial sobre el total de los locales alcanza el 41,51%. Esto se está produciendo a ambos lados de Bravo Murillo (como se refleja el plano presentado más abajo), aunque de forma menos pronunciada en la izquierda de la frontera invisible que representa Infanta Mercedes. En el barrio de Castillejos, cuya renta per cápita es la mayor del distrito, el porcentaje de locales convertidos es de menos del 4% y el porcentaje de locales cerrados (16,3%) no supone una preocupación. En el barrio de Cuatro Caminos, la

incidencia es más alta. De hecho, en la calle Teruel el impacto ha sido demoledor y el tejido comercial ha prácticamente desaparecido.

Se dan otras características que agravan esta situación. A los locales convertidos en vivienda, se suman aquellos locales que están cerrados. Como se observa en la tabla II, este dato es preocupante para barrios como Valdeacederas, donde el total de locales cerrados o con uso residencial es mayor que aquellos locales abiertos.

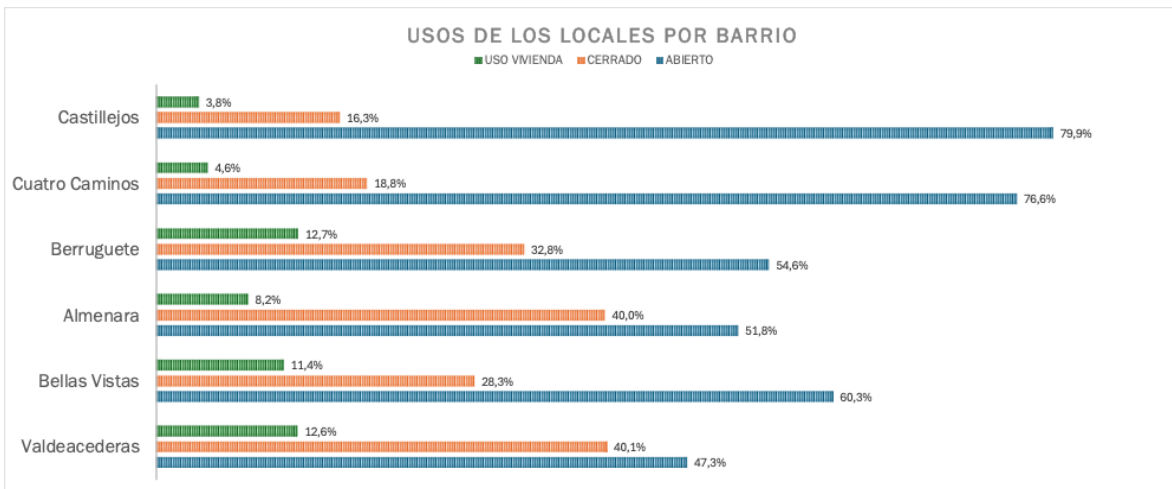


Figura 5. Usos de los locales en los barrios del distrito Tetuán. Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Locales del Ayuntamiento de Madrid.

Un paseo por la calle Pinos Alta da cuenta de ello. Olga, vecina de esa calle, retrata como en apenas seis meses han desaparecido una pequeña academia de inglés, una floristería, un bar “de los de toda la vida” y que ya solo le queda su fisioterapeuta. Pero esa misma cuestión la relata Sabino, vecino desde hace cuatro años en Bellas Vistas, que observa con preocupación como cada vez cierran los pocos locales que quedan, en una zona, como él indica, ya con poca vitalidad comercial.

Estos cambios no son fenómenos aislados. Como señala Güell (2022), nuestras ciudades se han configurado a partir de una planta baja de carácter comercial. Sin embargo, hoy enfrentan una desconexión creciente entre la oferta de estos espacios y la demanda real. Retomando, de esta manera, el concepto de “plataformización del entorno construido”, se puede argumentar la agencia que han tenido plataformas como Amazon, Shein o Temu y Airbnb en la consolidación de esta situación. Las primeras por instaurar no solo la compra online, sino también modificar los patrones de consumo (Shapiro, 2022). Tras la clausura de los comercios y su posterior reforma para convertirse en viviendas, la gran preocupación de los vecinos entrevistados es que acaben en Airbnb como alquiler turístico.

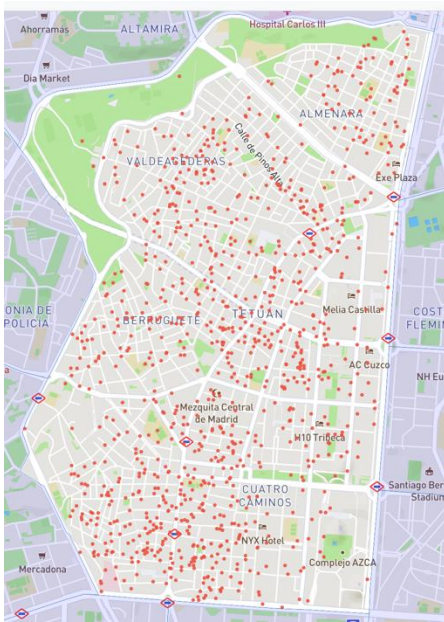


Figura 6. Imagen del plano visualizado en InsideAirbnb sobre los VUTs en Tetuán. Fuente: InsideAirbnb.es

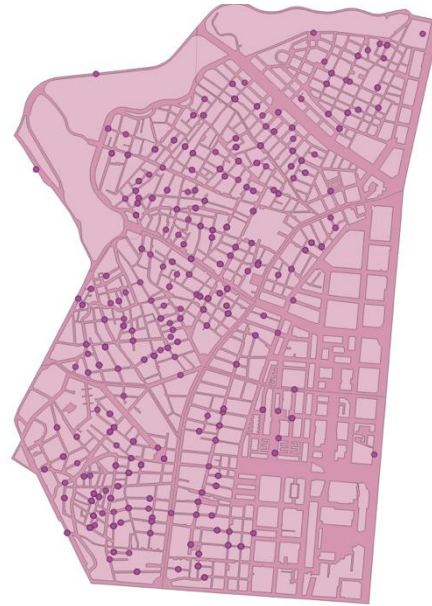


Figura 7. Plano locales transformados en vivienda en Tetuán. Fuente: elaboración propia a partir de Censo de Locales del Ayuntamiento de Madrid.

El impacto de la plataformización también trasciende las cuestiones de vivienda y comercio. Las nuevas dinámicas impuestas por las plataformas generan cambios en las temporalidades urbanas, afectando la manera en que los residentes y usuarios experimentan la ciudad. La sustitución del comercio de proximidad por locales adaptados al turismo o servicios globales elimina las rutinas y relaciones sociales que tradicionalmente se articulaban en torno a estos espacios. Como explican Strüver y Bauriedl (2022), las plataformas fomentan una “movilidad constante” que redefine no solo los espacios de encuentro, sino también los ritmos de las ciudades, fragmentando las interacciones cotidianas y erosionando la vida comunitaria.

Además, estas transformaciones tienen implicaciones importantes en términos de gobernanza urbana. Las plataformas, al apropiarse de la narrativa de lo “local”, desplazan progresivamente las decisiones urbanas hacia lógicas empresariales, dejando a las administraciones locales con capacidades limitadas para regular estos procesos. Esto crea una asimetría en la que las necesidades de las comunidades quedan subordinadas a las demandas del mercado global (Barns, 2020). En el caso de Tetuán, este fenómeno se refleja en la falta de estrategias claras para frenar la turistificación y preservar el tejido comercial tradicional, lo que agrava la desconexión entre los residentes y su entorno.

La lógica de las plataformas, impulsada por un mercado turístico y laboral cada vez más flexible, erosiona progresivamente la identidad local, consolidando un modelo de ciudad en el que el acceso a la vivienda y los servicios básicos se perciben como bienes transitorios.

5. El impacto de la globalización en el tejido social del distrito de Tetuán.

En este apartado, se abordará la última pregunta de investigación del marco analítico para comprender de qué manera las transformaciones descritas están modificando las estructuras sociales de los barrios. Como ya se ha reseñado con anterioridad, el distrito de Tetuán presenta unos niveles de desigualdad importante en términos socioeconómicos, que pueden observarse con unos planos de renta. Los niveles de desigualdad se producen con respecto a los distritos vecinos, y en general como ya se ha remarcado para otras cuestiones, con los pertenecientes a la almendra central. Pero estas desigualdades también se dan a nivel interno; los vecinos en las entrevistas comentan en diversas ocasiones como la “brecha real” se produce en la calle Infanta Mercedes, paralela a la derecha de Bravo Murillo y que también recorre el distrito de norte a sur, como se puede observar en la Figura 9.

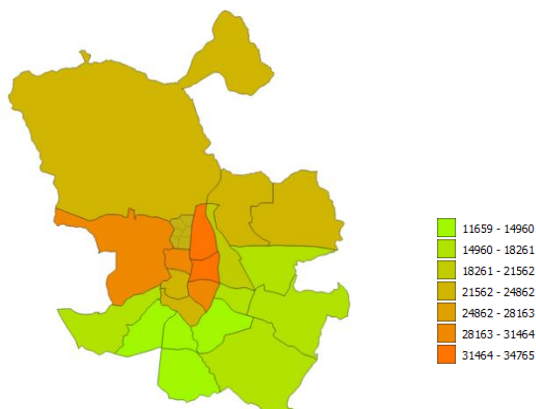


Figura 8. Plano de renta media por persona por distritos de Madrid. Fuente: elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

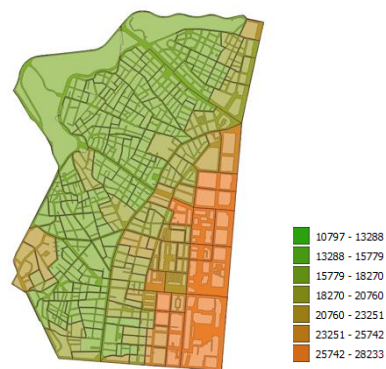


Figura 9. Plano de renta media por persona en Tetuán en 2022.. Fuente: elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística.

No es extraño, entonces, que las tendencias globales que se vienen describiendo estén reforzando las desigualdades socioespaciales del distrito. Tanto a nivel ciudad-distrito, como a nivel interno entre los barrios.

En este sentido, la financiarización de la vivienda está impactando de forma muy severa los barrios más vulnerables. No solo las obras de promoción nuevas se concentran en el lado oeste de Bravo Murillo, sino que el propio sector financiero reconoce esta tendencia. El director de una firma de inversiones inmobiliarias madrileñas, INVERMAX, subraya en unas declaraciones a un medio especializado, cómo debido a “la gran diferencia entre barrios” se puede encontrar en Tetuán todos los “diferentes intereses de los perfiles” inversores. De acuerdo con esto, Cuzco-Castillejos y Cuatro Caminos, con un trazado regular y una renta per cápita superior, tienen la atención de los inversores particulares. Sin embargo, los barrios más vulnerables están siendo objeto de inversión por parte de “inversores transformadores y oportunistas” (Brualla, 2020).

La propia página de Stoneweg Living, la promotora de viviendas de las torres SkyLine que ahora iluminan por las noches el barrio de Valdeacederas, destaca en la portada de la web cómo “un nuevo concepto residencial creará una nueva visión de la capital”. El proyecto, dice, “supondrá un impulso para el barrio de Tetuán, ya que implicará un cambio estructural y socioeconómico en la zona”.

Todo ello está afectando de manera contundente al precio de los alquileres, como se puede observar en la Figura 4, aunque la evolución es coincidente con los precios en toda la ciudad de Madrid.

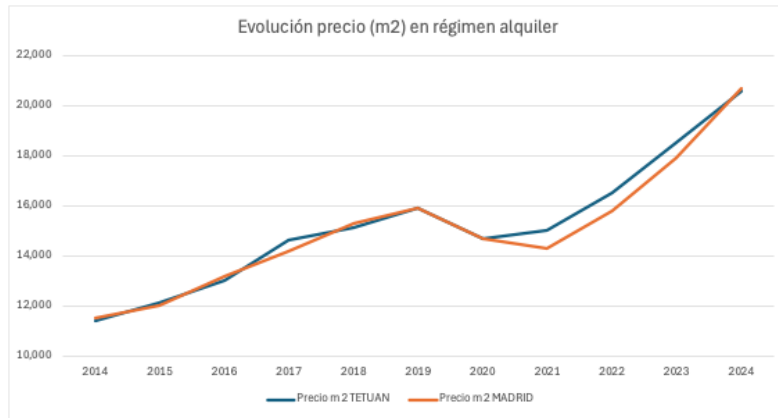


Figura 10. Evolución del precio del m² en alquiler en Tetuán y la Ciudad de Madrid (2014-2024). Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista.es

El acceso a la vivienda también se está complicando en términos de compra. Como se puede observar en el gráfico de la Figura 5, los cuatro barrios que corresponden al margen izquierdo de Bravo Murillo (Almenara, Valdeacederas, Berruguete y Bellas Vistas) presentan una curva pronunciada de crecimiento en los precios. Son estos barrios los que están haciendo frente, predominantemente, a las fuertes dinámicas de financiarización de vivienda. También en el gráfico puede observarse la divergencia de precios entre barrios.

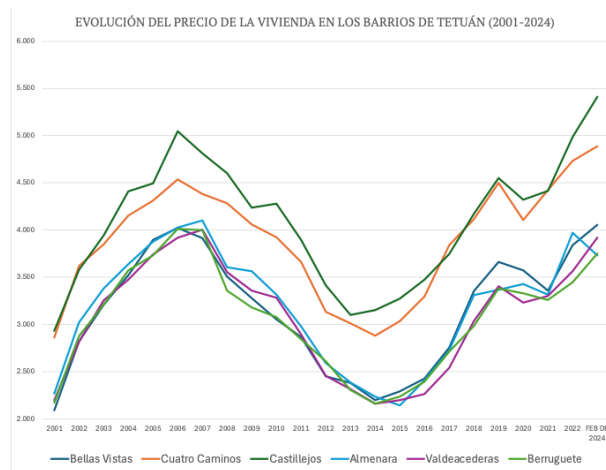


Figura 11. Evolución del precio del m² en compra en los barrios de Tetuán (2014-2024). Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idealista.es

Para finalizar con el análisis cuantitativo de esta cuestión, es interesante conocer qué está sucediendo con las brechas preexistentes entre diferentes zonas del distrito. Para ello, se ha tomado como referencia la sección censal con mayor renta por persona y aquella con menor renta por persona, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, en el periodo temporal con datos disponibles (2015-2022). Así las cosas, la variación en la sección más rica ha sido de un 12,22%, mientras que en la sección más vulnerable tan solo ha aumentado el nivel de riqueza en un 1,58%.

Esta cuestión viene a enriquecer el argumento expuesto anteriormente, por el que se planteaba cómo las desigualdades socioespaciales dentro del distrito están comenzando a agravarse, con poblaciones de renta muy divergentes. La diferencia bruta en ocho años ha aumentado casi 3600€.

Esta cuestión no solo es fruto de una situación de precariedad habitacional y aumento de precios de la vivienda. Cuestiones como la presión añadida de nuevos espacios residenciales como los colivings y la llegada con ellos de nuevos vecinos, los llamados "jóvenes profesionales de la globalización" (Muxí, 2004) cuyas profesiones les garantizan unos salarios más altos, junto con el proceso de transformación que están sufriendo los locales comerciales del distrito, están precarizando sustancialmente la vida de las vecinas.

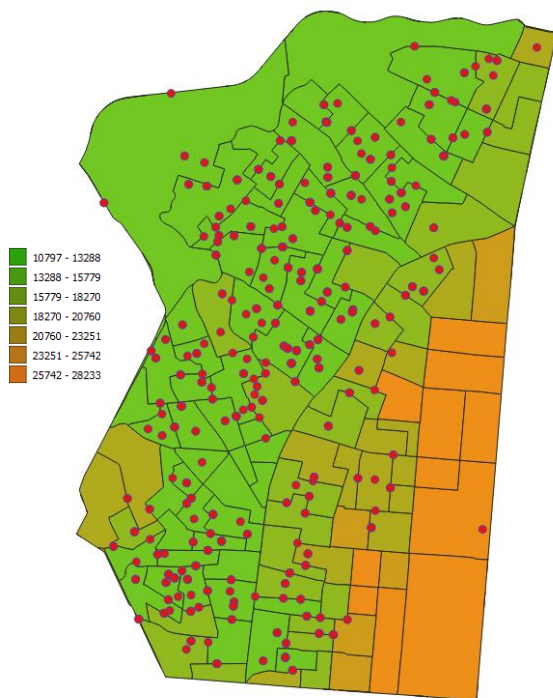


Figura 12. Plano comparativo entre locales convertidos en vivienda y renta media por persona en Tetuán (2024). Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE y Censo de Locales del Ayuntamiento de

Además, a pesar de que la plataformización del entorno se está produciendo en todas las zonas del distrito, gracias a la visualización en la Figura X puede observarse cómo la conversión de locales está siendo más grave en aquellas secciones censales con menor renta.

Entonces, en una Sociedad de consumo globalizada, donde el acceso al crédito es facilitado y estimulado por el mercado financiero, ¿cómo rescatar a la vivienda como derecho social unido a las políticas públicas? En este sentido, el distrito de Tetuán ha visto aumentar la presencia de un tejido social fuerte en torno al derecho a la vivienda y la lucha contra la precariedad habitacional.

El Sindicato de Inquilinas ha jugado un papel fundamental en la unión de las vecinas del edificio de Salvia, 1. Gracias a sindicarse, pudieron tejer red para afrontar las amenazas del fondo y conseguir cierto margen de negociación. El Sindicato de Inquilinas, además, ha estado presente en múltiples intentos de parar desahucios. En el propio distrito, ha surgido otro sindicato que observa con preocupación y crítica la situación habitacional de los barrios de Tetuán.

La resistencia ciudadana también ha sido, es y seguirá siendo fundamental en el proyecto de renovación urbana del ya comentado Paseo de la Dirección. Los vecinos se organizaron en torno a la figura de un arquitecto para luchar contra los desahucios, desalojos involuntarios y las escasas medidas de compensación para los vecinos expropiados. Estas cuestiones han sido expuestas en una entrevista reveladora con Luis Romero, el arquitecto fundador y presidente de la Asociación de Afectados para el Desarrollo Urbanístico del Paseo de la Dirección de Madrid. Desde esta plataforma, han luchado durante dos décadas ya por las abusivas condiciones impuestas por la empresa adjudicataria de las obras, el abandono del proyecto inicial y en su fase final, contra la cesión de suelo para la construcción de dos grandes torres (el SkyLine) que ha modificado completamente el entorno.

Por otra parte, contra la financiarización también puede lucharse desde otra perspectiva. Gracias a la acción vecinal impulsada por un vecino llamado Tirso, articulado a través del Grupo de Defensa del Patrimonio, se ha conseguido el reconocimiento y protección del patrimonio de 122 inmuebles de arquitectura popular neomudéjar en el distrito (Tetuan20días.es, 2024). Este estilo, caracterizado por el uso de ladrillo visto y elementos ornamentales de inspiración árabe, es una seña distintiva de la arquitectura madrileña de finales del siglo XIX y principios del XX, especialmente en barrios obreros como Tetuán. La medida no solo garantiza la conservación de estos edificios frente a posibles demoliciones o alteraciones irreversibles, sino que también contribuye a mantener la identidad histórica y cultural del entorno urbano.

Por último, muy recientemente y gracias al contacto directo con la Asociación Vecinal Cuatro Caminos de Tetuán, se ha podido conocer la puesta en marcha de una iniciativa con relación al nuevo Plan Reside del Ayuntamiento de Madrid, cuyo objetivo es regular el alojamiento turístico en la ciudad. Esta iniciativa busca visibilizar el impacto de la proliferación de alojamientos turísticos en el tejido residencial y comercial, enfatizando su contribución a la expulsión de vecinos y al deterioro de la vida comunitaria. Al proponer la extensión del área de prohibición de viviendas turísticas (APE 00.01) a Tetuán, el documento subraya la necesidad de proteger el acceso a la vivienda y evitar la transformación de locales comerciales en alojamientos temporales, un fenómeno que desdibuja el carácter de los barrios. Así, el esfuerzo de la asociación va más allá de la preservación del tejido residencial, buscando también mantener la identidad y la cohesión social del barrio, pilares fundamentales en las dinámicas de resistencia urbana.

6. Discusión de resultados; lo global y lo local.

GLOBALIZACIÓN	¿Qué dinámicas globales se observan en Tetuán?
TERRITORIALIZACIÓN	¿Cómo se están materializando en el tejido urbano?
IMPACTO	¿Qué impacto está teniendo sobre el tejido social?

Globalización: ¿Qué dinámicas globales se observan en Tetuán?

El distrito de Tetuán evidencia cómo las dinámicas globales de la financiarización, la plataformización y la internacionalización económica se despliegan a nivel local. La globalización financiera ha facilitado la llegada de grandes fondos de inversión y SOCIMIs que operan bajo una lógica especulativa, transformando la vivienda en un activo financiero. Las SOCIMI (Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) se han consolidado como un pilar clave dentro de la tendencia global de inversión en bienes raíces, destacando por su capacidad para captar capital internacional y ofrecer rentabilidades estables a largo plazo. En un contexto de globalización y urbanización creciente, las SOCIMI desempeñan un papel estratégico en la dinamización del mercado inmobiliario y en la canalización de flujos de capital hacia ciudades con alto potencial de crecimiento.

Paralelamente, el auge de las plataformas digitales redefine las economías locales, introduciendo modelos de negocio globalizados que impactan tanto en el comercio como en el mercado inmobiliario, como en el caso de Airbnb y su contribución a la turistificación. Estas dinámicas, impulsadas por la digitalización y la liberalización del capital, se combinan con un discurso urbano que posiciona a Madrid como una ciudad global, atrayendo flujos de inversión internacional y fomentando la transformación de distritos estratégicos como Tetuán.

Territorialización: ¿Cómo se están materializando en el tejido urbano?

Las dinámicas globales mencionadas se materializan en el tejido urbano de Tetuán a través de procesos concretos de reconfiguración espacial y funcional. La financiarización se traduce en la renovación del parque inmobiliario, con un aumento de promociones de obra nueva y la introducción de tipologías como el coliving, orientadas a una población joven y profesional internacional. Este proceso viene acompañado por la sustitución de viviendas tradicionales de baja densidad por edificios de mayor altura y valor económico, lo que altera la morfología histórica del distrito.

Por su parte, la plataformización impacta en la configuración de usos comerciales y residenciales. El crecimiento de los pisos turísticos y la transformación de antiguos locales comerciales en viviendas indican una reorganización funcional del espacio urbano. A nivel de movilidad, plataformas como Uber también están modificando las dinámicas urbanas, generando nuevas necesidades de infraestructuras y espacios de acceso.

Impacto: ¿Qué impacto está teniendo sobre el tejido social?

El impacto de estas dinámicas globales sobre el tejido social de Tetuán es profundo y multifacético. En primer lugar, se intensifican las desigualdades socioespaciales. La polarización entre barrios como Cuatro Caminos, con alta inversión y modernización, y zonas más vulnerables como Bellas Vistas o Valdeacederas es evidente. Las clases trabajadoras y los residentes tradicionales enfrentan una creciente presión económica que limita su capacidad de permanecer en el distrito, debido al aumento de los precios de la vivienda.

Además, estas transformaciones han generado un deterioro en las redes sociales tradicionales. La pérdida del pequeño comercio y la conversión de locales en viviendas temporales debilitan los lazos comunitarios y reducen la diversidad barrial del distrito. Sin embargo, frente a este contexto, emergen movimientos de resistencia como el Sindicato de Inquilinas o iniciativas populares como Patrimonio de Tetuán; también, actores tradicionales en el distrito, como es la Asociación Vecinal Cuatro Caminos se está enfrentando a nuevas cuestiones sobre las que actuar desde su agencia.

La dialéctica entre lo global y lo local

En suma, el análisis de Tetuán permite comprender cómo las fuerzas globales reconfiguran las dinámicas locales, transformando no solo el paisaje urbano, sino también las relaciones sociales que lo sustentan. Este caso ilustra la capacidad de las dinámicas globales para territorializarse de formas específicas, intensificando desigualdades, pero también estimulando respuestas comunitarias que reivindican el espacio urbano como un bien colectivo. Estas interrelaciones deben llevar a una reflexión sobre cómo abordar las políticas urbanas desde una perspectiva que integre las escalas

globales y locales, para promover un desarrollo urbano más justo y que responda a las demandas locales.

7. Conclusiones

El distrito de Tetuán se enfrenta a muchos desafíos urbanos en los próximos años. Uno de ellos es Madrid Nuevo Norte, que nace con el objetivo de convertirse en el nuevo núcleo de la economía local así como del mundo financiero internacional. Los discursos mediáticos en torno a ello son buen reflejo de que el cambio va a venir dado de un cambio en las condiciones de vida, así como en los perfiles sociodemográficos que serán protagonistas en este proyecto (El País, 23/05/2022; El Economista, 21/10/2023). Además, recientemente se ha inaugurado el nuevo Estado Santiago Bernabéu, situado en el distrito de Chamartín en la frontera con Tetuán, y que pretende convertirse en una de las grandes atracciones turísticas de la ciudad, así como el foco principal de los grandes eventos de Madrid, en un proceso de lo que podríamos considerar la búsqueda de la “eventización” (Hernández-Ramírez et al., 2022). Sin perder de vista el área empresarial de las Cuatro Torres; ahora cinco tras la construcción del Instituto de Empresa, otro actor de perspectiva internacional con impacto local en Tetuán. No menos importantes son dos importantes proyectos dentro del propio distrito: la remodelación del Paseo de la Dirección, que se concluirá en esta legislatura y que aportará al distrito dos nuevas torres de vivienda asequible en alquiler.

Las ideas presentadas en este trabajo también podrían aportarnos reflexiones en torno a la escala de la jerarquía urbana global. En este sentido, es relevante abordar de qué manera dentro de las propias ciudades se establecen escalas o jerarquías globales; por ejemplo, la posición de Tetuán como barrio vulnerable en transformación le asigna un rol clave como actor en la consolidación de Madrid como una gran Ciudad Global.

Los fallos de la globalización derivan, en parte, de los defectos en la forma de gestionarla, en el modo de abordar decisiones cruciales, sin olvidar qué voces se oyen. Eso implica, que, si aspiramos a tener una globalización bien gestionada, se deben de reforzar los procesos de gobernanza. En este caso concreto, la gobernanza urbana. Tomando el marco de “perdedores de la globalización” de Stiglitz (2003), quizás si las políticas urbanas hubieran prestado más atención a los efectos de la globalización y al aumento de las externalidades y desigualdades, las ciudades (y en este caso, Madrid) habrían podido emprender políticas que hubieran impedido la existencia de tantos perdedores. Ahora, en un momento de reformulación de políticas urbanas cuya intención es abordar la crisis de la vivienda en España, así como con la ventana de oportunidad que se presenta con el nuevo Plan General de Ordenación Urbana para Madrid, es momento de abordar estos retos.

En última instancia, la transformación de Tetuán y otros distritos refleja las tensiones más amplias entre una economía globalizada y las demandas locales de habitabilidad y sostenibilidad. La transformación asociada a los efectos de la financiarización y las economías de plataforma están rediseñando el espacio urbano de los barrios del distrito de Tetuán. Pero también los movimientos de resistencia, que han visto su agencia disputada, están sufriendo cambios a la hora de abordar sus estrategias, prioridades, así como los espacios que ocupan.

Referencias

Ardura Urquiaga, Á., García Pérez, E., & Rodríguez Muñoz, A. (2023). Desposesión, gentrificación y capitalismo de plataforma: el caso de Divino Pastor nº9. *Empiria: Revista de Metodología de*

Ciencias Sociales, ISSN 1139-5737, Nº 59, 2023, Págs. 189-215, 59, 189-215.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9066432&info=resumen&idioma=ENG>

Barns, S. (2020). City Reverberations. In *Platform Urbanism* (pp. 53–74). Springer Singapore.

https://doi.org/10.1007/978-981-32-9725-8_3

Bellet Sanfeliu, C., & Sposito, M. (2009). Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado= As cidades médias ou intermediárias em num mundo globalizado.

<https://www.torrossa.com/gs/resourceProxy?an=4238528&publisher=FZ3988>

Brenner, N. (2014). Theses of urbanization. In N. Brenner (Ed.), *Implosions/Explosions: Towards a study of planetary urbanization* (pp. 181–202). Jovis.

Brenner, N., & Keil, R. (2006a). Global city theory in retrospect and prospect. In N. Brenner & R. Keil (Eds.), *The Global Cities Reader* (3rd ed.). Routledge.

Brenner, N., & Keil, R. (2006b). *The Global Cities Reader* (N. Brenner & R. Keil, Eds.). Psychology Press.

https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=JVAr78xwo7sC&oi=fnd&pg=PP18&dq=the+global+cities+reader&ots=l4cuOMfIYd&sig=sD_oGgVaaZoPwU8LvGNRPCBAkqo&redir_esc=y#v=onepage&q=the%20global%20cities%20reader&f=false

Cuppini, N., Frapporti, M., & Pirone, M. (2022). When cities meet platforms: Towards a trans-urban approach. *Digital Geography and Society*, 3, 100042.

<https://doi.org/10.1016/J.DIGGEO.2022.100042>

Daher, A. (2013). Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56, 7–30. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002>

De la Fuente Fernández, R., & Velasco González, M. (2012). La política urbana en Madrid: un relato provisional. *Geopolítica(s). Revista de Estudios Sobre Espacio y Poder*, 3(1).

https://doi.org/10.5209/rev_geop.2012.v3.n1.39251

De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, 212(181), 82–96.

<https://search.proquest.com/openview/847bc2ad4f33a3cddd1bcd6477c230ea/1?pq-origsite=gscholar&cbl=27984>

Díaz Orueta, F., & Luisa Lourés Seoane, M. (2004). Neoliberalismo, políticas urbanas y reconfiguración socio-espacial. *Quid*, 16, 3–7.

Drozd, M., & Ghorra-Gobin, C. (2019). Figures de l'urbanisation contemporaine : les grands récits à l'épreuve. *L'Information Géographique*, Vol. 83(2), 12–22.

<https://doi.org/10.3917/lig.902.0012>

Fernández Ramírez, C., & Roch Peña, F. (2012). El colapso de la ciudad global y los efectos sobre la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión. *Urban*, 3, 45–65.

Fundación Foessa. (2022). Informe sobre exclusión y desarrollo social en la Comunidad de Madrid.

García Pérez, E., & Sequera Fernández, J. (2013). Gentrificación en centros urbanos: Aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires. *Quid 16. Revista Del Área de Estudios Urbanos*, 0(3), 49–66.

<https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1130>

- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 41. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>
- Güell, J. (2022). Complejidad e incertidumbre en la ciudad actual: Hacia un nuevo modelo conceptual. <https://doi.org/10.25009/e-rua.v16i05.245>
- Held, David., & McGrew, A. G. (2003). *The global transformations reader : an introduction to the globalization debate*. Polity Press.
- Hernández-Ramírez, J., Comendador-Sánchez, A., Hernández-Ramírez, J., & Comendador-Sánchez, A. (2022). Eventización: los acontecimientos mediáticos como estrategia pública de legitimación y posicionamiento en la red global de ciudades turísticas. *EURE (Santiago)*, 48(144), 1–22. <https://doi.org/10.7764/EURE.48.144.04>
- Janoschka, M., & Hidalgo, R. (2014). La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica. *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y Exclusión En Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*, 7–32. https://books.google.com/books/about/La_Ciudad_Neoliberal.html?hl=es&id=pTRRBAAAQBAJ
- Leal, J., & Sorando, D. (2015). Economic crisis, social change and segregation processes in Madrid. In T. Tammaru, M. van Ham, & S. Marcinczak (Eds.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities – East Meets West* (Issue 683680, pp. 214–237). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315758879-17>
- Lipietz, A. (1993). The local and the global: regional individuality or interregionalism? . *Transactions of the Institute of British Geographers*, 18, 8–18.
- Maldonado, J. L., & Pérez, M. D. (2008). Transformaciones económicas y segregación social en Madrid. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 703–725. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75895>
- Martínez, P., Sequera, J., & Gil, J. (2023). Livin' on the edge: The peripheral host and the production of a digital tourism space beyond the city center. *Journal of Urban Affairs*. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2276769>
- Mazorra Rodríguez, Á. (2024a). Social inequality and residential segregation trends in Spanish global cities. A comparative analysis of Madrid, Barcelona, and Valencia (2001-2021). *Cities*, 149, 104935. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2024.104935>
- Mazorra Rodríguez, Á. (2024b). Social inequality and residential segregation trends in Spanish global cities. A comparative analysis of Madrid, Barcelona, and Valencia (2001-2021). *Cities*, 149. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104935>
- Méndez, R. (n.d.). LA TELARAÑA FINANCIERA UNA GEOGRAFÍA DE LA FINANCIARIZACIÓN Y SU CRISIS.
- Méndez, R. (2017). Crisis, desposesión y mercado de trabajo en España: impactos en la Región Metropolitana de Madrid. *Cadernos Metrópole*, 19(38), 17–44. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3801>
- Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España* (Edición Digital). Publicacions de la Universitat de València. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.7203/PUV-OA-995-2>

- Mittelman, J. H. (2000). *Transformation and Resistance*. Princeton University Press.
<https://doi.org/doi:10.1515/9781400823697>
- Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. https://www.researchgate.net/profile/Zaida-Martinez/publication/31753033_La_arquitectura_de_la_ciudad_global_Z_Muxi_prol_de_J_Borja/links/543fbf360cf21227a11b5fb0/La-arquitectura-de-la-ciudad-global-Z-Muxi-prol-de-J-Borja.pdf
- Nijman, J., & Wei, Y. D. (2020). Urban inequalities in the 21st century economy. In *Applied Geography* (Vol. 117). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2020.102188>
- R.K Yin. (2003). Identifying Your Case(s) and Establishing the Logic of Your Case Study. *Qualitative Research Method*, 4(14), 359–386.
https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=KdneDQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA359&dq=case+study+y+in+2003+qualitative+study&ots=gPOoGtw6fV&sig=DdY8KEmxexK12Tshj-Zlev34RCl&redir_esc=y#v=onepage&q=case%20study%20yin%202003%20qualitative%20study&f=false
- Sanahuja, J. A. (2019). Crisis de la globalización, el regionalismo y el orden liberal: el ascenso mundial del nacionalismo y la extrema derecha. *Revista Uruguaya de Ciencia Política*.
<https://doi.org/10.26851/rucp.28.1.3>
- Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo* (2nd ed.). Princeton.
- Sassen, S. (1996). Whose City is it? Globalization and the formation of new claims. *Public Culture*.
<https://doi.org/10.1215/08992363-8-2-205>
- Sequera, J., & Gil, J. (2023). Ciudad App: Transformación urbana y capitalismo de plataforma. *EMPIRIA*, 59, 15–21.
- Shapiro, A. (2022). Platform urbanism in a pandemic: Dark stores, ghost kitchens, and the logistical-urban frontier. <https://doi.org/10.1177/14695405211069983>, 23(1), 168–187.
<https://doi.org/10.1177/14695405211069983>
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Stiglitz, J. E. (2003). *El malestar de la globalización*. Debolsillo.
<https://archive.org/details/malestarenlaglob00000jose>
- Strüver, A., & Bauriedl, S. (2022). Platformization of Urban Life. *Platformization of Urban Life*, 304.
<https://doi.org/10.1515/9783839459645>
- Zukin, S. (2021). Planetary Silicon Valley: Deconstructing New York's innovation complex. *Urban Studies*, 58(1), 3–35. <https://doi.org/10.1177/0042098020951421>