

**WORKING PAPER SERIES**

**CONTESTED\_CITIES**

**EL ANÁLISIS DE LA GENTRIFICACIÓN  
Y LA CRISIS EN LA CIUDAD NEOLIBERAL**

Fernando Díaz Orueta  
María Luisa Lourés Seoane

WPCC-14001  
MAYO 2014

# EL ANÁLISIS DE LA GENTRIFICACIÓN Y LA CRISIS EN LA CIUDAD NEOLIBERAL

**Fernando Díaz Orueta**

Universidad de La Rioja

[fernando.diaz@unirioja.es](mailto:fernando.diaz@unirioja.es)

**María Luisa LourésSeoane**

Universidad de Zaragoza

[mlloures@unizar.es](mailto:mlloures@unizar.es)

## ABSTRACT

El texto sitúa el análisis de los procesos de gentrificación en las ciudades españolas en el contexto de una nueva etapa caracterizada por la crisis del modelo neoliberal. En primer lugar, se realiza una aproximación a dicho modelo y a su evolución desde la etapa de expansión hasta la irrupción de la crisis. Posteriormente, se analiza la vinculación entre el desarrollo de las nuevas políticas urbanas y los procesos de gentrificación, considerando un marco global de reestructuración socio-espacial de la ciudad en el que las periferias y los procesos de suburbanización también deben ser tomados en consideración. Por último, se plantean una serie de propuestas que tratan de alimentar el debate sobre la investigación hoy de los procesos de gentrificación en las ciudades españolas.

**PALABRAS CLAVE:** gentrificación, neoliberalismo, crisis, periferias, investigación

## 1. INTRODUCCIÓN

Desde 2008 las ciudades españolas viven inmersas en una fase de cambio rápido y muy profundo. Parte de las claves explicativas de los procesos urbanos durante la etapa del boom han perdido centralidad y, simultáneamente, surgen nuevos fenómenos que deben ser abordados por la investigación urbana. En consecuencia, es preciso avanzar no sólo en el diagnóstico de una nueva realidad urbana cada día más caracterizada por el declive, sino reflexionar sobre los enfoques analíticos adoptados y las interpretaciones del tiempo actual que de ellos se derivan.

La reflexión sobre la gentrificación debería situarse también en ese marco. Durante el último periodo de expansión económica, el desarrollo de la agenda urbana neoliberal aceleró los procesos de gentrificación (Alcalá-Santaella et. al., 2011; Janoschka y Sequera, 2013; Díaz Orueta, 2013). De hecho, la profunda reconfiguración socio-espacial experimentada por las ciudades en dicho periodo no resulta comprensible sin hacer referencia a la gentrificación. Pero esto no significa que deba otorgársele un protagonismo exclusivo en la explicación de la creciente segregación del espacio urbano, sin duda característica de la etapa del boom. Los procesos de gentrificación, junto a los de suburbanización en áreas vacantes o la desatención de las periferias, entre otros, forman parte del cambio global de la estructura socio-espacial de las ciudades españolas. Una investigación urbana crítica no debe dejarse llevar por el espejismo de la idea de ciudad como suma de fragmentos, tan propia de las últimas décadas, y que ha contaminado no sólo los planes de urbanismo, sino incluso algunas de las miradas críticas sobre la ciudad. Por ello, el análisis de los barrios afectados por los procesos de gentrificación no puede circunscribirse a sus estrictos límites espaciales, sino que necesariamente debería situarse en el marco de la comprensión global de los fenómenos de cambio en la ciudad.

Tomando lo anterior como punto de partida, el objetivo principal del texto es situar el análisis de la gentrificación en las ciudades españolas en el contexto de la crisis, evaluando hasta qué punto esa nueva realidad obliga a reformular anteriores planteamientos y/o introducir otros nuevos. En primer lugar, se realiza una aproximación al modelo neoliberal de ciudad y a su evolución desde la etapa de expansión hasta la irrupción de la crisis. Posteriormente, se analiza la vinculación entre el desarrollo de las nuevas políticas urbanas y los procesos de gentrificación, considerando un marco global de reestructuración socio-espacial de la ciudad en el que las periferias y los procesos de suburbanización deben ser tomados en consideración. Por último, se plantean una serie de propuestas que tratan de alimentar el debate sobre la investigación hoy de los procesos de gentrificación en las ciudades españolas. Con ello no se pretende tanto alcanzar certezas sobre cómo ésta debe ser enfocada, sino contribuir a alimentar un debate abierto.

## 2. UNA APROXIMACIÓN A LA CIUDAD NEOLIBERAL: BOOM ECONÓMICO Y CRISIS

El desmoronamiento del modelo urbano de los años del boom es evidente. Pero, como en todo proceso de cambio, y por más acelerado que éste resulte, es posible identificar la supervivencia de elementos característicos del anterior modelo. La respuesta a la crisis no ha supuesto una ruptura

con el neoliberalismo, más bien al contrario. En gran medida estaría tratando de reafirmarse, aunque en un contexto económico y socio-político completamente diferente. Además, la crisis no es ni mucho menos exclusivamente económica, sino también, y de forma cada vez más evidente, política y social, hasta el punto que a día de hoy no resulta exagerado hablar de la crisis del propio régimen instaurado con la Constitución de 1978. Aunque Aalbers (2013) lo haya escrito pensando en otro contexto, es posible coincidir con él en el sentido de que hasta la fecha en nuestro país las respuestas a la crisis se han orientado fundamentalmente a tratar de salvar el propio neoliberalismo, reforzando el carácter autoritario de las políticas aplicadas, profundizando la desigualdad social y generando nuevos e irreversibles daños ambientales.

La reconfiguración socio-espacial experimentada por las ciudades españolas durante la etapa del boom económico previo a la crisis no puede entenderse sin hacer referencia a la naturaleza neoliberal del modelo económico adoptado. Entre los factores que han impactado de forma más notable sobre la estructura socio-espacial de las ciudades españolas cabe destacar (Díaz Orueta, 2013: 87-89):

- a) Las coaliciones pro-crecimiento promovieron, tanto a escala estatal como autonómica, una serie de cambios en la planificación urbana que favorecieron la liberalización del suelo, la intervención fragmentada en el territorio y la capacidad de intervención de diversos grupos económico/políticos con fuertes intereses inmobiliarios. En este sentido, cabe destacar tanto la aprobación de diversas leyes autonómicas (caso de la LRAU en el País Valenciano), como la expansión generalizada del uso de la planificación estratégica, herramienta clave de las nuevas agendas urbanas.
- b) Durante estos años la producción inmobiliaria devino central, consolidándose como uno de los pilares del crecimiento económico español (Roch, 2004). Espacialmente este hecho tuvo un impacto indudable en la aceleración del proceso de suburbanización asociado a la expansión de nuevas tipologías residenciales.
- c) El desarrollo de estrategias de regeneración urbana basadas en el aprovechamiento de las oportunidades urbanísticas generadas por la recalificación de terrenos destinados anteriormente a otros usos (Rodríguez et. al., 2001). Aunque estas estrategias se sitúan en una escala multinivel, el papel jugado por la administración local resulta clave al facilitar la actuación de los grupos empresariales, del mercado y, en definitiva los procesos de acumulación del capital (Peck, 2005).
- d) Al igual que en otros países, también en las ciudades españolas se han utilizado cada vez con más frecuencia los megaproyectos urbanos, justificados en la búsqueda de la competitividad. Los megaproyectos se convirtieron en herramientas clave de las ya mencionadas estrategias de regeneración urbana (Díaz Orueta y Fainstein, 2008).

- e) En esta etapa se aceleró la privatización de diferentes servicios públicos (limpieza, agua, transporte colectivo, etc.) cuya gestión ha sido cedida a empresas privadas, lo que ha supuesto tanto un deterioro de los servicios prestados como un empeoramiento de las condiciones laborales de los trabajadores. Justificado en una lógica similar se ha producido también la introducción de nuevas formas de gestión de los servicios sociales.
  
- f) Las fuertes inversiones realizadas para favorecer el uso del vehículo privado se vieron acompañadas en materia ferroviaria del impulso de las conexiones de alta velocidad y del abandono de las líneas de media distancia, así como de mastodónticas actuaciones en materia aeroportuaria. Ciertamente en distintas ciudades se produjo también una inversión significativa en el desarrollo del transporte ferroviario de cercanías, pero globalmente el modelo de movilidad adoptado sólo puede ser caracterizado como crecientemente insostenible.

En todo caso, aunque en las ciudades españolas sea posible identificar en mayor o menor medida cada una de estas tendencias, no debe pensarse en una reproducción idéntica en todas las urbes. Existen condiciones específicas en cuanto a su estructura económica y de clases, el contexto regional, el sistema político, la historia urbana, etc. que necesariamente han dado lugar a resultados diferentes.

La irrupción de la crisis no ha significado una ruptura con el modelo neoliberal. Hasta la fecha el bloque socioeconómico hegemónico ha mantenido el control político del proceso, ejecutando las recetas clásicas del neoliberalismo y produciendo, en consecuencia, una ampliación de sus efectos más negativos. Aunque sea cada vez con más dificultades, estos sectores han mantenido el control de la situación apelando al carácter ineludible de las políticas de ajuste como única posibilidad de retornar a la senda del crecimiento. Así se apela a la paciencia de la población a la que se le pide confianza en que finalmente el crecimiento retornará y, con él, una mejora progresiva de la situación.

En consecuencia, las ciudades se ven cada vez más asfixiadas presupuestariamente y sometidas a enormes presiones para reducir el déficit. Los gobiernos locales se han sumado a la generalizada política de recortes sociales (educación, sanidad, pensiones, etc.), lo que unido al desbordamiento de los niveles de desempleo y al notable aumento del subempleo, han terminado dando forma a una crisis social de grandes dimensiones. Esta crisis social se distribuye espacialmente de forma desigual, afectando mucho más a unos barrios que a otros y, por tanto, profundizando la segregación urbana pre-existente. En este contexto, el problema de la vivienda no ha dejado de acentuarse, provocando la expulsión de sus hogares de miles de personas a los que resulta imposible continuar afrontando el pago de este bien básico. Simultáneamente cientos de miles de viviendas nuevas y de segunda mano permanecen vacías.

### 3. NUEVAS POLÍTICAS URBANAS, NEOLIBERALISMO Y GENTRIFICACIÓN

En el análisis sobre la gentrificación en España y América Latina, Janoschka et. al (2013), ponen de manifiesto no sólo la creciente producción científica en este campo sino también, y a través de ella, la intensidad de los procesos de gentrificación vividos por las ciudades españolas durante el último boom económico.

Los mismos resultarían inexplicables sin el crecimiento de las nuevas clases medias, claramente beneficiadas por los efectos de la fase de expansión económica. En ciudades como Madrid, este cambio en la estructura de clases resultó especialmente acusado, dadas las características específicas derivadas, entre otras cuestiones, de su carácter de capital del Estado<sup>1</sup>. Estos sectores sociales jugaron un papel fundamental en la determinación de prioridades en las políticas urbanísticas y de vivienda, en definitiva, en el asentamiento de la agenda urbana neoliberal (Alcalá-Santaella et. al., 2011). Durante dicha etapa los procesos de destrucción creativa, propios del urbanismo neoliberal, se afianzaron en las ciudades españolas, alcanzando buena parte de las instituciones “(...) arrastradas a convertirse en formas cada vez más explícitas de destrucción creativa de los entornos urbanos construidos” (Theodore et. al, 2009: 10).

Desde un punto de vista socio-político, la adopción de la nueva agenda no puede ser desligada de la creciente influencia de estas clases emergentes, articuladas con las expectativas de las clases dominantes<sup>2</sup>. Como recuerda Watt (2013) al analizar los procesos de gentrificación provocados en el este de Londres por las Olimpiadas de 2012, sólo unos pocos cuentan con el privilegio de ejercer realmente el derecho a la ciudad, en el sentido también sugerido por Harvey (2008). Es más, es el “derecho” de estos grupos el que amenaza las opciones de los grupos de menores rentas para continuar residiendo en la ciudad, en una manifestación de lo que el propio Harvey ha denominado acumulación por desposesión.

#### 3.1. *La despolitización de las nuevas políticas urbanas*

En el análisis de la experiencia española no puede desconocerse que en los momentos más dulces del crecimiento económico (primeros años 2000), y a pesar de que estas políticas beneficiaban prioritariamente a unos y perjudicaban a otros, el consenso social construido desde los sectores dominantes alrededor del modelo llegó a ser ampliamente mayoritario. Los cuestionamientos y las movilizaciones no dejaron de existir en ningún momento, sin embargo, contaron con un limitado respaldo social. De igual forma a lo observado en otros países, también

---

<sup>1</sup> Por ejemplo en el análisis realizado por Sequera (2013) de las políticas de la gentrificación en Madrid, y más concretamente en el barrio de Lavapiés, se advierte el importante papel jugado por la emergencia de las nuevas clases medias.

<sup>2</sup> Incluso llegando a condicionar los contenidos de la propia investigación sobre la gentrificación al destacar, por ejemplo, los supuestos efectos “positivos” de estos procesos y el carácter erróneo de las perspectivas críticas (Slater, 2006).

en España las políticas urbanas se dejaron fuera del debate político ciudadano, dando lugar a lo que puede calificarse como una auténtica despolitización de las agendas urbanas (Díaz Orueta, 2009). Desde el ámbito institucional y empresarial se adoptó un discurso que presentaba las intervenciones urbanas en ejecución, no sólo como social y ambientalmente no perjudiciales sino incluso como parte del avance hacia la consecución de ciudades más cohesionadas socialmente y medioambientalmente sostenibles.

Conscientes de ese gran apoyo, o al menos pasividad, se fue dando forma a un modelo de crecimiento que, como ya se ha explicado, convirtió al sector de la construcción en factor determinante. Un sector que no sólo se alimentó de los cientos de miles de viviendas construidas en los nuevos suburbios o del desarrollo de grandes infraestructuras de transporte, sino también del impulso a los megaproyectos urbanos que transformaron en profundidad amplios espacios urbanos (centrales y periféricos). Intervenciones como la Ciudad de las Artes y las Ciencias en Valencia o la realizada en el área de Abandoibarra en Bilbao en torno al Museo Guggenheim, a pesar de sus grandes diferencias, sin embargo son claramente clasificables dentro de esta categoría. En no pocas ocasiones, el desarrollo de estos megaproyectos fue asociado a la celebración de distintos megaeventos. Así ocurrió, por ejemplo, con la celebración de la Exposición Internacional del Agua de 2008 en Zaragoza o el Fòrum de las Culturas en 2004 en Barcelona.

En todas estas grandes intervenciones urbanas se impulsaron diversas formas de colaboración entre el sector público y el privado. El análisis de estas fórmulas de colaboración permite avanzar en la identificación de la composición de las coaliciones locales de crecimiento y el peso específico y la capacidad de determinación del contenido de las agendas urbanas de cada uno de los diferentes actores públicos y privados implicados. En el caso español a lo largo de la etapa de crecimiento los sectores empresariales ligados al boom fueron reforzándose y ganando capacidad de intervención hasta llegar a determinar en gran medida las prioridades de actuación en las ciudades. El poder empresarial y el político terminaron por quedar en gran medida mimetizados, modificando el planeamiento urbano y favoreciendo el crecimiento de una burbuja especulativa que se reforzó, entre otros elementos, por el desarrollo de los megaproyectos urbanos. En los casos en los que había tenido alguna relevancia, el liderazgo público, que podría servir como freno a los efectos más negativos de estas grandes intervenciones, también se fue desdibujando, hasta alcanzar la irrelevancia.

Públicamente estas intervenciones fueron presentadas como ejemplos de los resultados beneficiosos que aportaban esas nuevas formas de colaboración público-privado. Estas prácticas facilitaron el desarrollo de algunos de los más notables ejemplos de gentrificación, actuando tanto sobre zonas consolidadas de la ciudad (antiguas áreas industriales, barrios populares, etc.), como sobre áreas contiguas que, en ocasiones, contaban con un gran valor ambiental. En este sentido, destaca el impacto producido en el meandro de Ranillas en Zaragoza transformado por completo por la Exposición Internacional de 2008 y, sin embargo, paradójicamente presentada desde las instituciones como un ejemplo de respeto al medio ambiente. Un territorio a las puertas de la ciudad perdido para la producción agrícola y ganado para nuevas actividades terciarias y de ocio. Hoy, una gran parte de los edificios levantados sobre esas fértiles tierras permanece vacía.

De una u otra forma, todas estas áreas urbanas, nuevas o profundamente transformadas, se conectan con los consumos de las nuevas clases medias no sólo locales, sino también internacionales, que, además, alimentan la actividad turística, un sector estratégico que atrae cada vez a un número mayor de consumidores<sup>3</sup>. En España, en el marco del urbanismo emprendedor (Harvey, 1989) y como había ocurrido anteriormente en otros países, se abrió paso la idea de la ciudad mercancía, una ciudad que compete y se vende en un mercado global, utilizando métodos tomados del marketing (Alcalá-Santaella et. al, 2011; García Pérez, 2012). Plazas, mercados, calles enteras, cayeron bajo una lógica que destruyó su carácter abierto, quedando sometidos a una lógica mercantil.

### **3.2. Irrumpe la crisis: ¿se mantiene el escenario?**

La irrupción de la crisis ha introducido limitaciones muy significativas en el intento de mantener la centralidad de estas estrategias. Es cierto que todavía algunos alcaldes y concejales se refieren a la necesidad de reimpulsar el sector inmobiliario pero algunos hechos como el fracaso de la candidatura de Madrid a los Juegos Olímpicos de 2020, la retirada del proyecto Eurovegas o la renuncia a las pruebas de Fórmula 1 en Valencia, son síntomas del enfriamiento de las expectativas de poder mantener el modelo en parámetros similares a etapas previas. Concretamente en el caso de Madrid resulta muy significativo el freno en la expansión de su sector turístico y, de hecho, durante 2013 se ha producido una caída en el número de visitantes y pernoctaciones hoteleras y también en el número de viajeros en el Aeropuerto de Barajas. Esta situación obliga a preguntarse por el significado de la proliferación de hoteles, restaurantes y otro tipo de establecimientos (mercados de alta gastronomía, etc.) experimentada por la ciudad.

Por otro lado, la gravedad de la crisis de la deuda municipal, que en algunos casos comienza a recordar la vivida por ciudades de otros países<sup>4</sup>, unida a la inminente aprobación de la llamada “Ley de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local”, restringe y condiciona notablemente la acción de los gobiernos locales.

Asimismo, el propio estrangulamiento económico y la intensidad de las nuevas movilizaciones sociales, dificultan la extendida práctica de los pelotazos, afectando la máquina sobre la que se sostuvo el crecimiento desaforado de los tiempos del boom. En la medida en que se profundiza la crisis y crecen las expresiones de resistencia y contestación social, la despolitización es superada, dando paso a un escenario radicalmente diferente en el que crecen las oportunidades para dar entrada a nuevas formas de gobierno de lo urbano. Estas movilizaciones sociales deben actuar como un factor de empuje fundamental para transformar las prácticas políticas de los gobiernos locales, introduciendo no sólo nuevas prioridades en la agenda urbana, sino también nuevas prácticas económicas y urbanísticas. No debe olvidarse que el freno observado en la

---

<sup>3</sup> Janoschka et al. (2013) destacan como en el caso español la investigación sobre turismo y gentrificación presenta un peso importante en el conjunto de los trabajos sobre gentrificación.

<sup>4</sup> Sobre las “ciudades en contracción” (*shrinking cities*): Martínez Fernández et. al (2012)



actualidad no responde tanto a una opción real de cambio, como a las dificultades que encuentran los gobernantes actuales para mantener las políticas anteriores.

#### 4. LA NECESARIA TOMA EN CONSIDERACIÓN DE LAS PERIFERIAS

Mientras en los centros urbanos la gentrificación se manifestaba como uno de los rasgos más característicos del modelo neoliberal, en las proximidades de las ciudades se producía un intenso proceso de suburbanización. Éste se expresaba con especial rotundidad en las principales ciudades del país y en muchas de sus áreas costeras, pero afectó prácticamente al conjunto del territorio. La liberalización de la legislación, muy funcional también en este caso, la falta de escrúpulos ambientales de muchos ayuntamientos y comunidades autónomas y, por qué no decirlo, la facilidad para amasar grandes fortunas en cortos periodos de tiempo, ayudan a explicar la intensidad del proceso de suburbanización<sup>5</sup>. Sin la introducción de figuras legales como la del agente urbanizador sería imposible comprender la intensidad del proceso urbanizador vivido, por ejemplo, en el litoral mediterráneo valenciano (Díaz Orueta y Lourés, 2008)

Sobre la naturaleza especulativa del crecimiento de los suburbios, a estas alturas quedan pocas dudas. Pero dicho crecimiento debe ser también sometido a una lectura sociológica: si la atención se dirige a su dimensión estrictamente residencial<sup>6</sup> responde, fundamentalmente, a la promesa de una vida mejor en los nuevos barrios, destinada a las clases medias seducidas por el abaratamiento del crédito, la vivienda en propiedad y el, al parecer, atractivo estilo de vida de los suburbios anglosajones. Además, en las áreas costeras una parte sustancial de estas viviendas fueron vendidas a compradores extranjeros del centro y norte de Europa que alimentaron una demanda de vivienda que en aquellos momentos se decía infinita (Lourés, 2009).

Sin embargo, la crisis frenó en seco el proceso de suburbanización. Las cifras de construcción de viviendas han retrocedido a valores previos a los años del desarrollismo de los sesenta y las viviendas en venta se cuentan hoy por cientos de miles<sup>7</sup>, muchas de ellas concentradas en esos nuevos suburbios. Ciudad Valdeluz, junto a la estación del AVE en Guadalajara; Seseña, en la comarca toledana de La Sagra; La Muela, municipio próximo a la ciudad de Zaragoza, son sólo algunos ejemplos de este paisaje del declive. Por otro lado, miles de familias se ven atrapadas pagando una hipoteca completamente sobrevalorada respecto al valor de mercado de sus viviendas hoy. Los bancos, convertidos en grandes agencias inmobiliarias, tratan de desembarazarse como pueden de esta pesada carga.

---

<sup>5</sup> Sobre Madrid: Observatorio Metropolitano, 2007; Díaz Orueta y Lourés, 2012.

<sup>6</sup> No debe olvidarse que, además, se ha producido un enorme crecimiento de la superficie destinada a áreas terciarias, infraestructuras de transporte, etc. (Naredo, 2010).

<sup>7</sup> Algunas estimaciones recientes sitúan en unas 600.000 el número de viviendas nuevas sin vender, concentradas sobre todo en las provincias del litoral mediterráneo pero también en ciertas áreas del interior (Pellicer y Galindo, 2013)

En todo caso, el crecimiento suburbano no debe hacer olvidar la situación en las periferias urbanas consolidadas antes del boom. Muchas de estas áreas, construidas durante el periodo desarrollista de los años sesenta y primeros setenta, recibieron una escasa atención en la década anterior al estallido de la crisis. Tal y como han puesto de manifiesto algunos autores (Colectivo IOE, 2011), la desigualdad social no dejó de crecer durante la fase expansiva. Esta tendencia era (y es) claramente perceptible en no pocos barrios periféricos de las grandes ciudades en los que se concentra de forma más evidente la pobreza y se acumulan los mayores déficits urbanísticos (Díaz Orueta, 2012). Al igual que en otros países europeos, como señala Kesteloot (2004), en estos espacios se dan cita simultáneamente y con especial intensidad tres grandes tipos de problemas: la ausencia de una integración estable en el mercado de trabajo, la escasa participación en los beneficios del Estado de bienestar y el debilitamiento de las redes y vínculos sociales.

Por ello ahora es allí, además de en los barrios populares del centro de las ciudades, donde el impacto socio-económico de la crisis se hace presente con una mayor intensidad. A la pérdida del empleo se suman las reiteradas medidas regresivas tomadas en el ámbito de las políticas de bienestar social, la educación, la sanidad, etc., conformando una realidad dramática pero muy poco visible. Durante los años del boom las ciudades parecieron ser sólo percibidas como territorios de las clases medias “exitosas”.

#### **4.1. *¿Gentrificación en la periferia? El desembarco de los fondos buitres***

Por tanto, como consecuencia de la crisis, la desinversión en estos barrios se ha acentuado favoreciendo la posibilidad de que, en aquellos casos en los que confluyan las condiciones adecuadas, se puedan producir futuros procesos de gentrificación. Debe recordarse que debido a las características específicas de los barrios periféricos en España, especialmente la ausencia de un parque significativo de vivienda pública, hasta la fecha han resultado prácticamente inexistentes los procesos de gentrificación en ellos, en contraste con lo ocurrido por ejemplo en no pocos barrios de vivienda social de distintas ciudades británicas y, particularmente, en Londres (Watt, 2009).

En otro contexto, Smith (2008) al analizar la evolución de la gentrificación en Nueva York, recuerda como en 1994 se abrió en la ciudad la fase de “gentrificación generalizada” en la que ésta se fue expandiendo a toda la ciudad, alcanzando también barrios muy alejados del centro, con viviendas más nuevas que en los barrios del siglo XIX que comenzaron el proceso. Smith recuerda como a finales de la década de los noventa se producía más gentrificación en Brooklyn, Queens y New Jersey que en Manhattan. Hay que recordar que este proceso de expansión geográfica fue acompañado de una generalización de tipo sectorial, trascendiendo lo estrictamente residencial y avanzando en la gentrificación de la ciudad como:

“(…) conquista integrada del espacio urbano, en la que el componente residencial no se puede disociar con facilidad del panorama laboral, recreativo y de consumo” (Smith, 2008: 39)

En las ciudades españolas los procesos de gentrificación no han seguido las mismas pautas, ni secuencias temporales. Si bien, como se ha dicho, la expansión geográfica a los espacios periféricos es muy limitada, sin embargo la diversificación sectorial en las áreas urbanas alcanzadas por la gentrificación resulta claramente perceptible, tal y como atestiguan los diversos trabajos recogidos por Janoschka et. al. (2013) en su investigación sobre la gentrificación en España y América Latina.

Sin embargo, es posible que en algunos barrios periféricos se puedan estar sentando hoy las bases para que en el futuro se produzcan posibles procesos de gentrificación. Así, el desembarco en España de los fondos de capital riesgo, comúnmente denominados fondos buitres, pone el foco sobre áreas particularmente sensibles a la obtención de rentabilidades seguras, contraviniendo el calificativo de riesgo que aparece en su propia denominación. El stock de viviendas y activos tóxicos acumulados por las cajas de ahorro y bancos, el patrimonio público en manos de las administraciones y los activos de la Sareb conforman un espacio inmobiliario (aunque no solo inmobiliario) de alto valor para este tipo de inversiones, especialmente, por la posibilidad de obtención de rebajas importantes en el precio de los mismos. Entre los analistas del mercado inmobiliario en España constituye ya un lugar común que el alquiler, tanto de vivienda como de oficinas, se perfila como un nicho importante de rentabilidad.

Por tanto, es con esa expectativa que los fondos buitres han comenzado a acumular compras de viviendas, de edificios representativos y de suelo. Este proceso de acumulación, sin duda, alterará de forma sustantiva la estructura de propiedad existente y, evidentemente, los efectos derivados de ello son difícilmente previsibles en su totalidad. No obstante, en el caso de la vivienda pública en alquiler, en términos globales muy escasa en España, pero cuya presencia es significativa en algunos barrios, se han producido varios procesos de venta que no pueden ser ignorados.

Concretamente en julio de 2013 la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) de Madrid adjudicó al fondo de inversión Blackstone un lote de 1860 viviendas en alquiler por un valor total de 128,5 millones de euros. Estas viviendas se encuentran distribuidas por los distritos de Carabanchel, Centro, Villa de Vallecas y Villaverde<sup>8</sup>. Asimismo, en agosto de 2013 el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) adjudicó a Goldman Sachs-Azora por 201 millones de euros un lote de 32 promociones en alquiler (3000 viviendas) en once municipios de la Comunidad de Madrid pertenecientes al Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid<sup>9</sup>. En las actuales circunstancias, la sustitución futura de la población residente por población económicamente solvente parece una crónica anunciada. El compromiso de los fondos con los actuales habitantes es mantener las condiciones de alquiler vigentes. Por tanto, no queda garantizado que, una vez vencido el contrato, estos inquilinos puedan continuar residiendo en sus viviendas. En el contexto actual de precariedad que soportan los sectores populares, parece altamente probable que se avecina una nueva ola de desahucios en lo que en su día fueron viviendas de gestión pública.

---

8 elEconomista.es (24 de julio de 2013)

9 El País (9 de agosto de 2013)

El proceso de acumulación por desposesión se expresa con total nitidez en esta transferencia de recursos públicos a manos privadas, abriéndose así la posibilidad de nuevos espacios para los procesos de gentrificación.

## **5. INVESTIGAR LA GENTRIFICACIÓN HOY**

A continuación, y partiendo de las reflexiones anteriores, se lanzan una serie de propuestas para el debate sobre el análisis de la gentrificación y posibles preguntas de investigación en el futuro más inmediato (Cuadro 1):

### **5.1. La gentrificación y las políticas urbanas**

Durante el periodo expansivo se pusieron en práctica determinadas políticas urbanas (por ejemplo, el desarrollo de megaproyectos) ligadas al impulso de los procesos de gentrificación:

- ¿Hasta qué punto la quiebra de dicho modelo podría introducir cambios o incluso suponer el freno de estos procesos?
- Y si así fuera, ¿en qué aspectos concretos?

### **5.2. La gentrificación y la colaboración público-privada**

En las condiciones actuales de endeudamiento y restricción presupuestaria, la inversión pública se encuentra severamente afectada. Por tanto, al menos en este aspecto, la actuación del Estado se está viendo modificada. A partir de ahí cabe preguntarse:

- ¿En qué circunstancias concretas el Estado mantendrá el impulso de los procesos de gentrificación?
- ¿Cabe aún un mayor protagonismo del sector privado en esta etapa?, ¿de qué forma podría darse?, ¿se están desarrollando nuevos instrumentos de actuación?

### **5.3. La gentrificación y el renovado interés por la rehabilitación**

Al constatar la imposibilidad de mantener un crecimiento a gran escala en la periferia, el sector de la construcción, acompañado por la Administración, está volviendo la vista hacia la ciudad construida como un posible nicho de negocio. De ahí el renovado interés por la “rehabilitación” (por ejemplo, la Operación Canalejas en Madrid), camuflado tras la idea de la “sostenibilidad” y acompañado de cambios legislativos muy notables:

- ¿Podrían estos cambios suponer el inicio de nuevos procesos de gentrificación?
- ¿Cuál podría ser su alcance?, ¿son situaciones circunscritas a un número reducido de ciudades?

#### 5.4. La gentrificación y la reconfiguración de la estructura de clases

Las nuevas clases medias han jugado un papel fundamental en los procesos de gentrificación. Sin embargo, con la crisis, la estructura de clases se está viendo notablemente transformada y, concretamente, el rol de las clases medias redefinido.. Por ello, resulta importante conocer cómo afectan específicamente estos cambios a dichos sectores sociales:

- ¿Se están viendo también sacudidos por los procesos de empobrecimiento?, ¿de qué forma?
- ¿Cae su capacidad de consumo?
- ¿Es posible que los procesos de gentrificación o al menos una parte de ellos se vean frenados por la reducción de las clases medias?
- ¿Qué papel pueden jugar las clases medias procedentes de otros países?

#### 5.5. Estructura socio-espacial de la ciudad, periferias y gentrificación

Tal y como se ha argumentado en el texto, es preciso no perder de vista una visión global de la ciudad que contemple la interconexión de los distintos procesos socio-espaciales que en ella se producen. En ese sentido:

- ¿Cómo relacionar en la investigación urbana los procesos de gentrificación con la evolución de las periferias, duramente castigadas por la crisis?
- ¿Qué dirección están tomando los movimientos intra-metropolitanos? (desplazamientos)
- ¿Se está produciendo algún tipo de movilidad significativa hacia las periferias desde otras áreas de la ciudad?, ¿en qué medida dichos movimientos son protagonizados por las clases medias?
- ¿La venta del patrimonio público de vivienda podría suponer el desarrollo de futuros procesos de gentrificación en la periferia?

#### 5.6. Vivienda, desahucios y gentrificación

El acceso a la vivienda, que ya supuso un grave problema durante la etapa de crecimiento económico, continúa manteniéndose como una preocupación prioritaria de sectores muy amplios de la población. El estallido de la burbuja inmobiliaria sitúa en el centro los procesos de desposesión radical y los desahucios expresan con claridad una situación de emergencia habitacional:

- ¿Cómo relacionar esta nueva situación con los procesos de gentrificación?
- ¿En qué medida el aumento de los desahucios podría favorecer la gentrificación?
- Puesto que, previsiblemente, los desahucios se están concentrando mucho más en unos barrios que en otros, ¿es posible en algunos de ellos lleguen a darse en el futuro procesos de gentrificación?

### **5.7. Repolitización de lo urbano y emergencia de resistencias**

La crisis política, el creciente rechazo del neoliberalismo y la ruptura del consenso ciudadano en torno a las políticas urbanas propias del anterior modelo:

- ¿Abren mayores posibilidades para los movimientos de resistencia a la gentrificación?
- ¿De qué forma podrían aprovecharse estas oportunidades?
- El vacío, la falta de rentabilidad y en muchos casos el abandono de ciertos espacios, ¿no permite pensar en unas condiciones más favorables para la reapropiación de los espacios públicos?

**CUADRO 1:**  
**INVESTIGAR LA GENTRIFICACIÓN HOY**  
*(investigación de los procesos de gentrificación en un contexto de crisis)*

Áreas de análisis gentrificación	Preguntas	Ejemplos
<i>Políticas urbanas (PU)</i>	¿Supondrá la crisis un cambio respecto a las PU del boom?, ¿hasta qué punto puede mantenerse la inercia anterior con otras condiciones económicas, políticas, sociales,...?, ¿cómo se adaptan las PU a esa nueva situación?	Operación Canalejas (Madrid)  Megaproyectos (Valencia, Santiago, etc.)
<i>Colaboración público-privado</i>	¿Cómo afectará a esta colaboración la menor capacidad de inversión del sector público?, ¿se están desarrollando nuevos instrumentos que favorecen la acción del sector privado y que afectan a la estructura urbana directa o indirectamente?	Algunos ámbitos: nuevas infraestructuras transporte, mercados, otros equipamientos (salud, etc.)
<i>El renovado interés por la rehabilitación</i>	Tal y como se está planteando desde la administración el impulso a la rehabilitación, ¿puede suponer el inicio de nuevos procesos de gentrificación?, ¿a qué tipo de ciudades puede afectar más?, ¿a las turísticas?	Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (Ley 8/2013 de 26 de junio de 2013)
<i>La reconfiguración de la estructura de clases</i>	¿Cómo puede afectar la polarización de la estructura de clases española a los procesos de gentrificación?, ¿la pérdida de peso de las clases medias puede suponer un freno en dichos procesos?, ¿qué papel podrían jugar, al menos en ciertas ciudades, grupos de clase media procedentes de otros países europeos, Estados Unidos, etc.?	Impacto inmediato sobre barrios en transformación o transformados de Madrid, Barcelona, etc.
<i>La estructura socio-espacial de las ciudades</i>	¿Cómo analizar la relación entre los procesos de gentrificación y el abandono y la desinversión en los barrios periféricos de clase trabajadora?, ¿qué dirección toman hoy los movimientos de población intrametropolitanos?, ¿se están intensificando los desplazamientos hacia barrios populares?, ¿podría suponer la venta de vivienda pública el desarrollo futuro de procesos de gentrificación en áreas de la periferia?	Más segregación urbana en numerosas ciudades (no sólo residencial, también en equipamientos, transporte, etc.)  Fondos buitre y vivienda pública (Madrid, Barcelona)
<i>La vivienda (los desahucios)</i>	¿Es posible establecer algún tipo de vinculación entre los procesos de gentrificación y el aumento de los desahucios?, ¿la concentración de los desahucios en ciertos barrios podría abrir la puerta al inicio futuro de la gentrificación en ellos?	Geografía urbana de los desahucios
<i>Repolitización de lo urbano y emergencia de resistencias</i>	¿Las nuevas condiciones socio-políticas (ruptura del consenso) favorecen también la acción de movimientos urbanos que resisten los procesos de gentrificación?, ¿cómo aprovechar dichas oportunidades para reapropiarse de tantos espacios perdidos?	Movimientos sociales por el derecho a la vivienda, contra ciertos proyectos urbanos, defensa de equipamientos públicos (salud, educación, cultura,...), mejora del transporte, etc.

## Bibliografía:

Aalbers, M.B. (2013) “Neoliberalism is Dead... Long Live Neoliberalism!” en *International Journal of Urban and Regional Research* 37.3, pp. 1083-1090.

Alcalá-Santaella, F., Díaz Orueta, F., Ginés, X. y M.L. Lourés (2011) “Una nueva agenda urbana para las grandes ciudades: crecimiento y competitividad” en Iglesias, M, Martí-Costa, M, Subirats, J. y M. Tomás (eds), *Políticas urbanas en España. Grandes ciudades, actores y gobiernos locales*. Barcelona, Icaria.

Colectivo IOÉ (2011) “Efectos sociales de la crisis. Una evaluación a partir del Barómetro Social de España” en *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, nº113, pp. 177-188.

Díaz Orueta, F (2013) “Sociedad, espacio y crisis en la ciudad neoliberal” en Cucó, J. (ed.), *Metamorfosis urbanas. Ciudades españolas en la dinámica global*. Barcelona, Icaria.

Díaz Orueta, F. (2012) “Periferias urbanas y reconfiguración de las políticas urbanas en España” en *Gestión y Política Pública*, pp. 41-81.

Díaz Orueta, F. (2009) “El impacto de los megaproyectos en las ciudades españolas. Hacia una agenda de investigación” en *Estudios Demográficos y Urbanos*, 24.1 (70), pp. 193-128.

Díaz Orueta, F. y S. Fainstein (2008) “The New Megaprojects: Genesis and Impacts” en *International Journal of Urban and Regional Research* 32.4, pp.759-767.

Díaz Orueta, F. y M.L. Lourés (2012) “Suburbanización y cambio social en la metrópoli madrileña” en *Revista de Ciencias Sociales* 138, pp. 111-124.

Díaz Orueta, F. y M.L. Lourés (2008) “La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca” en *CIUDAD Y TERRITORIO. Estudios Territoriales* 155, pp.77-92.

García Pérez, E. (2012) “El regreso a la ciudad” en *Ciudades* 95, pp. 18-24.

Harvey, D. (2008) “The Right to the City” en *New Left Review* 53, pp.23-40.

Harvey, D. (1989) “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism” en *Geog. Ann. B.* 71.1, pp. 3-17.

Janoschka, M.; Sequera, J y L. Salinas (2013) “Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue” en *International Journal of Urban and Regional Research* (doi: 10.1111/1468-2427.12030).

Kesteloot, Ch. (2004) “Urban Socio-Spatial Configurations and the Future of European Cities” en Kazepov, Y. (ed.) *Cities of Europe: Changing Contexts, Local Arrangements and the Challenge of Urban Cohesion*. Oxford, Blackwell.

Lourés, M.L. (2009) “Movilidad transnacional y reorganización socio-espacial” en *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía* 32, pp.1045-1060.

Martínez Fernández, C., Audirac, I., Fol, S. y E. Cunningham Sabot (2012) “Shrinking Cities: Urban Challenges of Globalization” en *International Journal of Urban and Regional Research*. 36.2, pp. 213-225.



- Naredo, J. M. (2010) *Presión inmobiliaria y destrucción de sistemas agrarios y suelos de calidad. El ejemplo de la Comunidad de Madrid*. Zaragoza, Sociedad Española de Historia Agraria-Documentos de Trabajo, DT-SEHA, 10-04, 2010.
- Observatorio Metropolitano (2007) *Madrid: ¿La suma de todos? Globalización, territorio y desigualdad*. Madrid, Traficantes de Sueños.
- Peck, J. (2005) “Struggling with Creative Class” en *International Journal of Urban and Regional Research*, 29.4, pp. 740-770.
- Pellicer, LL y C. Galindo (2013) “Más de 600.000 pisos nuevos sin vender” *El País*, 24 de noviembre de 2013.
- Roch, F. (2006) “Madrid se desborda. A propósito de las relaciones entre lo local y lo global bajo la hegemonía inmobiliaria” en *IT 75*, pp. 50-59.
- Roch, F. (2004) “El modelo inmobiliario español” en Díaz Orueta, F. y M.L. Lourés (eds.) *Desigualdad social y vivienda*. Alicante, ECU.
- Rodríguez, A., Martínez, E. y G. Guenaga, (2001) “Uneven Redevelopment. New Urban Policies and Socio-Spatial Fragmentation in Metropolitan Bilbao” en *European Urban and Regional Studies*, 8.2, pp.161-178.
- Sequera, J. (2013) *Las políticas de la gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. El caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid*. Tesis Doctoral. Madrid, Departamento de Cambio Social, Universidad Complutense de Madrid.
- Slater, T. (2006) “The eviction of critical perspectives from gentrification research” en *International Journal of Urban and Regional Research* 30.4, pp.737-757.
- Smith, N. (2008) “Gentrificación generalizada: de la anomalía local a la “regeneración urbana” como estrategia global urbana” en Diputación de Barcelona, *Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios*, Colección Estudios, Serie Territorio 5, Barcelona, Diputación de Barcelona.
- Theodore, N.; Peck, J. y N. Brenner, (2009) “Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados” *Temas Sociales* 66 (<http://www.sitiosur.cl/publicacionescatalogodetalle.php?PID=3532>)
- Watt, P. (2009) “Social Housing and Regeneration in London” en Imrie, R, Lees, L. y M. Raco (eds.) *Regenerating London*. Londres, Routledge.
- Watt, P. (2013) “It’s not for us’. Regeneration, the 2012 Olympics and the gentrification of East London” en *CITY*, 17.1., pp. 99-118.