

Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid

Recibido: 2020-10-09

Aceptado: 2021-03-18

Cómo citar este artículo:

Ardura Urquiaga, A., Lorente Riverola, I., y Sorando, D. (2021). Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid. *Revista INVI*, 36(101), 56-82.

<https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000100056>

Alvaro Ardura Urquiaga

Profesor ayudante Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid, España, alvaro.ardura@upm.es, <https://orcid.org/0000-0002-7485-3642>

Iñigo Lorente Riverola

Investigador, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid, España, inigo.lorente@upm.es, <https://orcid.org/0000-0001-8161-8176>

Daniel Sorando

Profesor ayudante Departamento de Sociología Universidad Complutense de Madrid, España, d.sorando@cps.ucm.es, <https://orcid.org/0000-0003-0882-527X>



Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid

Resumen

El acceso a la vivienda es una de las cuestiones más relevantes en las trayectorias vitales de las personas. En España dicho acceso ha cambiado significativamente desde la Gran Recesión, como resultado del aumento del peso del alquiler privado y el encarecimiento de las rentas. Este artículo describe y analiza la dinámica de subida de la renta del alquiler y sus efectos socio-espaciales, de forma detallada y territorializada, en la ciudad de Madrid (2015-2018). Con este fin emplea fuentes estadísticas innovadoras y Sistemas de Información Geográfica (SIG) para analizar el despliegue territorial y las consecuencias socio-espaciales de este nuevo modelo residencial. Los resultados muestran el carácter excluyente del centro urbano, el cual expulsa a las fracciones más precarizadas de los grupos más cualificados, aumentando la presión residencial sobre las periferias populares de la ciudad. Esta dinámica revela la incidencia de una nueva ola de gentrificación apoyada sobre la burbuja del alquiler, fuente de creciente incertidumbre residencial en las periferias urbanas.

Palabras clave: vivienda; alquiler; gentrificación; Madrid.



Abstract

Access to housing is one of the most relevant issues in people's life trajectories. In Spain, such access has changed significantly since the Great Recession due to the increase in the importance of private rentals and rents rise. This article describes and analyzes the dynamics of the increase in rents and its socio-spatial effects, in detail and territorial organization for the city of Madrid (2015-2018). To this end, it uses innovative statistical sources and Geographic Information Systems (GIS) to analyze the territorial unfolding and the socio-spatial consequences of this new residential model. The results show the exclusionary character of the urban center, which displaces the most precarious fractions of the most qualified groups, increasing the residential pressure on the popular peripheries of the city. This dynamic reveals the incidence of a new wave of gentrification supported by the rent bubble, a source of uncertain residential growth in the urban peripheries.

Living with uncertainty: Rent bubble and waves of gentrification between crises in Madrid

Keywords: Housing; rent; gentrification; Madrid.

Introducción

Desde mediados del siglo XX, en España la solución habitual para el acceso a la vivienda ha sido en régimen de propiedad, en muchos casos con incentivos estatales, tras una migración tardía del campo a la ciudad -en comparación con otros países europeos. Esta migración rural en España se produjo principalmente en la postguerra, en una situación crítica del alojamiento que, ante la inactividad e incapacidad del sector privado, condujo al Estado franquista a la intervención pública. La política de vivienda fue una de las políticas sociales clave en la dictadura militar. Se atribuye a Franco el lema “un propietario más, un comunista menos”, algo que también refleja la famosa frase del ministro falangista de Vivienda, José Luis Arrese: “No queremos una España de proletarios sino de propietarios” (“No queremos una España”, 1959). Más allá de la garantía de un derecho, la política franquista de vivienda tuvo un componente netamente ideológico, como mecanismo de adhesión al régimen, y otro económico, para fijar el ahorro de la emigración y el fortalecimiento de un complejo económico, financiero, inmobiliario y de construcción, con un peso fundamental en la economía española hasta nuestros días (Naredo, 2010).

Sin embargo, este estímulo gubernamental de la propiedad inmobiliaria a través de la vivienda de obra nueva en propiedad no absorbió la totalidad de la demanda, lo que obligó a implementar un mecanismo de control de rentas en 1964. Esta normativa desincentivó el mantenimiento de las viviendas en alquiler por parte de sus propietarios, lo que conllevó la marginalidad del alquiler, concentrado en sectores del centro urbano que fueron abandonados por los hogares con recursos para acceder a una vivienda en los nuevos desarrollos en las sucesivas periferias. No obstante, la normativa se terminaría desregulando más tarde mediante el Decreto Boyer de 1985, el cual proporcionó el marco normativo necesario para encarecer las rentas del alquiler, con el consiguiente desplazamiento de los inquilinos con menos recursos a partir de la década de 1990. Entre tanto, los incentivos para la compra de vivienda (de carácter fiscal para los compradores y de subvención a la promoción en régimen de protección pública) se mantuvieron ya iniciados el periodo democrático. Así, en el último tiempo el mercado español de vivienda se ha caracterizado por un elevadísimo porcentaje de vivienda en propiedad, que alcanzó su máximo del 84,5% en 2001, con solo un 9,6% de alquiler (Instituto Nacional de Estadística [INE], 2001).

Sin embargo, el modelo de acceso residencial español (dentro de un contexto de políticas de austeridad, reducción generalizada de salarios y cierre del acceso al crédito) ha comenzado a cambiar desde la crisis financiera de 2008, con un trasvase desde la propiedad (que baja hasta el 77,1% en 2017) hacia el alquiler privado (13,8%), en tanto que el alquiler social se estima en un 2,5% (Pittini, 2019).

Este viraje es aún más acusado en las grandes áreas metropolitanas. En la comunidad de Madrid, las viviendas en régimen de alquiler de mercado pasaron del 12,9 al 21,0% entre 2004 y 2017. En Barcelona, en 1981 el

46% de los hogares residían en régimen de alquiler. Tras descender hasta su mínimo tras la crisis económica (en torno al 28%), este porcentaje se ha incrementado en 10 puntos (INE, 2017). No se trata de una tendencia exclusiva de España, si bien en España adquiere una especial relevancia por el mayor esfuerzo económico que realizan las familias españolas para alojarse en perspectiva comparada: el porcentaje de personas que dedican más del 40% de sus ingresos al pago de su vivienda es de un 15% en los países de la OCDE, frente al 37% entre los inquilinos residentes en España (Salvi del Peroi *et al.*, 2018). Esto dificulta cualquier proyección vital a futuro, tanto de emancipación (España es uno de los países con una edad más tardía de Europa, 29 años, mientras el 82,3% de los jóvenes no pueden emanciparse (Consejo de la Juventud de España, 2020), como de ahorro o de emprendimiento, teniendo en cuenta los altos niveles de paro juvenil y precarización laboral de estas cohortes. Al respecto, el 48,2% de las personas entre 16 y 29 años en España reside en alquiler, en contraste con el 15,4% del total de la población, según la Encuesta de Condiciones de Vida (INE, 2017). Independientemente de las oscilaciones en el régimen de tenencia, las dificultades de acceso a la vivienda de jóvenes, junto con los migrantes empobrecidos y las clases populares en España, son endémicas de su particular sistema de provisión residencial, fundamentalmente regulado por los mecanismos del mercado y en detrimento de la acción estatal. El resultado recurrente son los altos precios de la vivienda en una oferta sin contrapesos públicos, como indica la persistente carencia de viviendas de alquiler social, que delega en las familias la responsabilidad del alojamiento de sus personas con menores recursos (Echaves, 2017; Martínez-del-Olmo, 2018).

Estamos, por tanto, ante un escenario de gran incertidumbre en el acceso a la vivienda de la mayor parte de las personas jóvenes. Los efectos de esta inseguridad son muy relevantes, dado que la vivienda constituye un soporte social fundamental para, entre otros, la autonomía social en pleno ascenso de las incertidumbres (Castel, 2010). Al respecto, Madden y Marcuse (2018) han acuñado el concepto de alienación residencial para sintetizar el conjunto de situaciones que impiden a numerosos grupos sociales construir sus proyectos vitales a partir de la seguridad en torno a la vivienda:

“cada vez hay más personas que no sienten sus propias viviendas como su hogar. El hacinamiento, el desplazamiento, la desposesión, las personas sin hogar, el acoso, la falta de reparaciones y otros sufrimientos son cada vez más frecuentes. Y como consecuencia de ello, muchas personas viven en casas que no son para ellas más que otro lugar precario en un mundo inseguro” (Madden y Marcuse, 2018, p. 76).

En España se acaba de aprobar la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en Cataluña (Ley 11/2020, 2020). Esta normativa ha contado con una fuerte oposición por parte del lobby inmobiliario (ASVAL, 2020) que plantea dudas sobre su constitucionalidad, a pesar de la opinión de los expertos (Molina, 2020) y de la existencia de regulaciones similares en el entorno europeo. Es, por tanto, de capital importancia evaluar las causas y efectos de los incrementos de precios del alquiler; no únicamente desde una perspectiva macro, sino también de manera territorializada, pues las situaciones más extremas se difuminan en la agregación de unidades de

estudio. En este momento histórico, y ante la falta de estudios con este nivel de detalle, este artículo realiza un abordaje inédito sobre estos fenómenos en el caso español.

Para ello, en primer lugar, se presentan las principales teorías que explican y vinculan las dinámicas contemporáneas de inflación de la vivienda (específicamente en alquiler) y los procesos de transformación socio-espacial de las principales ciudades globales. En segundo lugar, la metodología detalla las fuentes empíricas y herramientas analíticas empleadas para, a continuación, presentar los resultados sobre la geografía de la inflación de las viviendas en alquiler y sus procesos socio-espaciales asociados. Por último, en las conclusiones se relacionan tales resultados con los principales desafíos sociales y políticos que enfrentan las principales ciudades españolas en la actualidad.

Marco teórico

FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA, DESAHUCIOS Y AUGE DEL ALQUILER

El reciente incremento del porcentaje de viviendas en alquiler privado en España se enmarca en una tendencia generalizada en las economías más poderosas del planeta. En Reino Unido, el porcentaje de viviendas en alquiler prácticamente se diezmó desde el 76% de personas que vivían en alquiler privado en 1918 hasta el 9% en 1991. Sin embargo, desde entonces el alquiler privado ha ascendido hasta 18% en 2011 (ONS, citado en Paccoud, 2017). En Estados Unidos, el cambio también ha sido notable, aunque más tardío. Entre 2009 y 2018 el porcentaje de población con vivienda en propiedad se redujo del 68% al 64%, alcanzando su porcentaje más alto en 2005, con un 69% (US Census, citado en Hyra *et al.*, 2020). El año cuando se alcanza este porcentaje no es casual, ya que coincide con el inicio del incremento en las ejecuciones hipotecarias estudiado por Sassen (2014), que hasta 2010 contabilizó 9,3 millones de casos (sobre una población de 309 millones de habitantes). En paralelo, desde 2005 hasta 2015, el trasvase de población hacia el alquiler privado fue de nueve millones y la tasa de viviendas en alquiler vacías se redujo del 11% al 4% (Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2020), en ausencia de oferta de alquiler a precios fuera de mercado, la cual incluso se redujo en dos millones de unidades (La Jeunesse *et al.*, 2019).

La correlación entre intensificación de los desahucios e incremento de la población residente en viviendas en alquiler también existe en España, donde ha conducido a un auge asociado de los desahucios vinculados a este régimen de tenencia. Al respecto, desde 2008 ha habido 684.385 desahucios (sobre una población de 46,9 millones de habitantes en 2019) (Consejo General del Poder Judicial, 2020). Desde 2013 se desagrega esta cifra entre ejecuciones hipotecarias y lanzamientos por impago del alquiler, pero la tendencia es clara hacia un descenso de las ejecuciones hipotecarias, que alcanzaron un máximo del 42% en 2015 y se redujeron

drásticamente hasta el 26% en 2019, con un incremento simétrico de los desahucios en aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Es una hipótesis plausible que el porcentaje de desahucios ligados a ejecuciones hipotecaria fuera aun mayor entre 2007 y 2013. Todavía en 2019, se mantiene un número de desahucios anual que dobla el de 2007 (Observatori DESC, 2020).

Estos datos revelan la alta exposición de España a la crisis de 2008, una de cuyas causas fue el estallido de la burbuja de las hipotecas *subprime* (Aalbers, 2009; Sassen, 2009), por el peso del complejo económico financiero, inmobiliario y de la construcción en la economía española, que cayeron en picado con el desplome de los precios de la vivienda, inflada por la desregulación impulsada por la ley del suelo de 1998, entre otras modificaciones normativas, y por el exceso de crédito (López y Rodríguez, 2010). Tal como señala Aalbers (2015, p. 44), “nunca antes habían entrado en una crisis tantos mercados nacionales al mismo tiempo”, definiendo una periodización de los comportamientos de los mercados de vivienda que ha denominado como “el gran exceso”. Tal exceso está caracterizado por la abundancia de crédito y la sobrevaloración de las viviendas debida a la globalización, la desregulación y la financiarización de la vivienda. Este conjunto de transformaciones históricas ha caracterizado al capitalismo neoliberal, una de cuyas bases fundamentales ha sido la vivienda y los mecanismos de financiación del acceso a esta (Aalbers, 2015; Brenner y Theodore, 2002; Hackworth, 2007; Sassen, 2009). Durante la Gran Recesión posterior, estos mecanismos se han reconfigurado para absorber el exceso de vivienda generado, así como para capitalizar las necesidades de vivienda de las personas desahuciadas mediante las ejecuciones hipotecarias, así como de las nuevas generaciones en edad de emancipación. En las ciudades globales, este proceso coincide con la presión ejercida por la constante inmigración (tanto cualificada como no) hacia sus mercados de trabajo, dando lugar a notables procesos de transformación socio-espacial.

IMPLICACIONES SOCIO-ESPACIALES: OLAS DE GENTRIFICACIÓN

En sus efectos de desplazamiento de poblaciones empobrecidas, las dinámicas urbanas de este modo de acumulación han sido analizadas a través del concepto de gentrificación, en una aproximación al mismo que trasciende su definición original (Glass, 1964) y renueva su aparato conceptual para comprender sus mutaciones (Clark, 2005). Al respecto, es útil emplear la teoría de las olas de la gentrificación, definidas como los cambios que este proceso ha registrado con cada crisis global del capitalismo. Las tres primeras olas fueron descritas por Hackworth y Smith (2001). La primera ola se produjo entre los años sesenta y setenta y alude a la “gentrificación esporádica” protagonizada por pioneros en zonas acotadas de los principales centros urbanos internacionales (Rose, 1984). Esta ola es sucedida por la crisis posterior a 1973, durante la cual se derrumba el valor de muchos barrios céntricos que serán gentrificados durante la siguiente ola. Esta segunda ola constituye el “anclaje de la gentrificación”, que se despliega a lo largo de la década de los ochenta y se esparce por dichos barrios, cuyas propiedades habían sido adquiridas por los promotores de esta nueva ola. En esta modalidad,

la gentrificación se extiende a ciudades intermedias y cuenta con un papel destacado tanto de la inversión privada como de las comunidades alternativas en diferentes ámbitos expresivos. Por último, la tercera ola se produce tras una nueva crisis bursátil a finales de los años ochenta, la cual reduce la inversión en los barrios gentrificables. Sin embargo, lejos de consolidarse un proceso inverso de “degentrificación”, la gentrificación se reconfiguró con un aumento en la escala de las actuaciones, su extensión a las primeras periferias, la entrada de grandes capitales y, sobre todo, con el rol fundamental de las administraciones públicas mediante sus capacidades reguladoras y financieras (*state-led gentrification*). Este modelo de fases explica la evolución de los procesos de gentrificación en las ciudades anglosajonas y puede aplicarse (con importantes matices) en el caso español (Sorando y Ardura, 2018).

En este contexto, Lees *et al.* (2008) definieron una cuarta ola en la que, tras el estallido de la burbuja puntocom a principios de este siglo, la promoción estatal de la gentrificación se complementaba con la financiarización de la vivienda, motivo por el cual podría entenderse como una actualización de la tercera ola. La crisis de las “dot.com” tuvo un menor impacto en otros países, pero es muy relevante porque desató el trasvase de capital hacia el sector inmobiliario (Gotham, 2006). Desde entonces, la gentrificación se ha extendido hasta alcanzar espacios no industrializados, como resultado de la creciente inversión de los sectores financiero, de seguros e inmobiliario, favorecida por unas bajas tasas de interés. Finalmente, tras la crisis financiera de 2008 se ha producido una nueva transformación en la que aparecen nuevas características: la incorporación de numerosos agentes financieros globales a los circuitos inmobiliarios facilitada por nuevas herramientas tecnológicas, no sólo en la explotación del uso residencial convencional sino, además, en otras modalidades como el turismo, el alojamiento de estudiantes, las residencias de ancianos, las actividades comerciales y de servicios, así como en el almacenamiento.

En este escenario, Aalbers (2019) teorizó una quinta ola de gentrificación; esta correspondería a la materialización urbana del capitalismo financiarizado, donde el Estado promueve la gentrificación en un contexto de austeridad que cede el rol principal a los actores financieros. Una vez más, este esquema responde al contexto anglosajón como referente académico de estos procesos y, en consecuencia, debe ser contrastado en otros contextos sociales, económicos y políticos. Posteriormente Hyra *et al.* (2020) han matizado las diferencias entre la cuarta ola definida por Lees y la quinta acuñada por Aalbers, caracterizando a la cuarta ola por el protagonismo en la financiarización del mercado hipotecario (y en el caso de Estados Unidos, con un peso muy importante del segmento de mercado de vivienda unifamiliar); financiarización que, en la quinta ola, se extendería hasta el alquiler (Fields, 2015).

A partir de la cuarta ola, la presencia de los gentrificadores de clase media no es la única en el proceso de cambio social barrial a favor de la inversión de capital global (facilitado por los nuevos mecanismos financieros). Igualmente, en esta nueva ola no solo se hace patente la importancia del desplazamiento residencial directo (Marcuse, 1985), sino también del desplazamiento residencial indirecto y del denominado desplazamiento cultural, en el que las poblaciones que evitan ser desplazadas experimentan transformaciones radicales de

su entorno (Freeman, 2019; Elliott-Cooper *et al.*, 2020) –como, por ejemplo, la turistización (Cocola-Gant, 2019). No obstante, los gentrificadores de clase media siguen jugando un papel en estas últimas olas (Hyra *et al.*, 2020). Con la burbuja inmobiliaria, primero en venta y luego en alquiler, esas nuevas clases medias instaladas en los centros urbanos se ven desplazadas y sus mejores opciones residenciales se localizan ahora en barrios de ingresos más bajos, en posiciones más periféricas que típicamente habrían evitado, pero que en términos relativos cuentan con un precio menor, siguiendo un patrón de asentamiento basado en una buena accesibilidad a los centros urbanos, de forma similar a los patrones de implantación de las viviendas turísticas en periferia (Ardura Urquiaga *et al.*, 2019). El efecto de esta pauta es el desplazamiento en cadena y la suburbanización de los grupos sociales más empobrecidos (Cooke y Denton, 2015; Hochstenbach y Musterd, 2018). Por tanto, un proceso similar al de los pioneros gentrificadores de la primera ola, pero ahora en situaciones más excéntricas, es protagonizado ahora por hogares con alta formación que son, a la vez, gentrificadores en destino y desplazados en el origen, donde se darían nuevas rondas de gentrificación (regentrificación, supergentrificación, gentrificación transnacional, etc.) (Hayes y Zaban, 2020; Lees, 2003).

EL SOPORTE POLÍTICO DE LA NUEVA OLA

Esta transición entre la cuarta y la quinta ola se ha producido impulsada de nuevo por cambios normativos e institucionales, siguiendo una senda de desregulación, globalización y financiarización. En el caso español, el marco institucional en torno a la vivienda fue modificado para incentivar la inversión en el mercado de alquiler residencial mediante, entre otras, la reforma de la LAU (2013), que disminuía la duración mínima de los contratos de alquiler y facilitaba la rotación de inquilinos mediante la imposición de rentas ascendentes (“desahucios invisibles”). Además, es importante la regulación en 2012 de las Sociedades Cotizadas Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuya actividad se centra en el mercado del alquiler y cuenta con extraordinarios beneficios fiscales (Martínez-del-Olmo, 2018). Estas medidas fueron parte de la estrategia política para reactivar el ciclo inmobiliario tras la Gran Recesión, en un contexto de una reducción en el precio de las viviendas comparativamente mayor a la de otros países. España era por tanto un territorio propicio para la consolidación de la quinta ola por la existencia de una brecha de renta que, por el mayor impacto diferencial de la crisis en España en este caso, se podría calificar de brecha de renta global (Slater, 2017).

El resultado ha sido la reconfiguración del mercado inmobiliario español. La propiedad se ha concentrado en grandes fondos de inversión como Blackstone, que se ha convertido en el primer propietario privado en España (comprando inicialmente las carteras de activos fallidos inmobiliarios provenientes de ejecuciones hipotecarias de Catalunya Caixa y del Banco Santander) o Testa (Hernández, 2018). Este proceso se produce tras las ventas generalizadas de un sector bancario español en recomposición (con ventas de Altamira-Santander a Apollo; de BBVA a Baupost Group; Aliseda a Vårde partners y Kennedy Wilson). Es decir, se está configurando un mercado oligopólico protagonizado por fondos internacionales con mayor peso que unos operadores públicos

que, en algunos casos como Madrid, vendieron parte de sus viviendas públicas a dichos fondos. Es en ese contexto que, a partir de 2015, se produce un alza de los precios de la vivienda y, singularmente, del alquiler. Los datos de portales inmobiliarios, como Idealista y Fotocasa coincidían en registrar subidas del alquiler del 40% en 4 años en los distritos centrales de Madrid y Barcelona (Fotocasa, 2020).

Metodología

Una de las principales dificultades en la investigación sobre la relación entre vivienda y gentrificación ha sido la carencia de un cuerpo sólido de evidencia empírica cuantitativa. En consecuencia, buena parte de las investigaciones han abordado estudios de caso que, por su propio diseño, no podían hacerse cargo de las dinámicas estructurales a nivel de ciudad desde un enfoque relacional. Este infradesarrollo se debe a las limitaciones de los datos disponibles; un problema generalizado en muchos países, pero especialmente agudo en España. Al respecto, la más importante fuente de información con desagregación territorial inframunicipal en España (el Censo de Población y Viviendas elaborado por el INE) presenta limitaciones fundamentales en el estudio de los procesos de cambio socio-espacial y, específicamente, de la gentrificación. Entre estas limitaciones se encuentra la ausencia de información relativa a la renta, así como su elaboración cada diez años. En el caso del último Censo, realizado en 2011, en plena crisis financiera e inmobiliaria, los datos no capturan el ciclo alcista posterior (2013-2020, hasta la crisis COVID-19), mientras que en el anterior periodo comparable (entre 2001 y 2011), conviven un ciclo alcista (hasta 2008) y una bajada en picado (desde entonces). No obstante, la limitación más relevante es que se trata de datos de stock que, por definición, solo permiten elaborar hipótesis sobre los flujos que explican sus variaciones entre censos. De esta manera, el aburguesamiento de un área urbana puede deberse tanto a procesos de gentrificación como a procesos de enriquecimiento y cualificación de su población previa. En ausencia de datos de flujo, no es posible contrastar la contribución de la gentrificación en dichos cambios (López-Gay *et al.*, 2019).

Tradicionalmente ha existido un déficit muy importante de información desagregada socioeconómica de flujo a nivel inframunicipal; esto ha condicionado por completo la agenda de investigación en este ámbito. En resumen: “la falta de datos longitudinales apropiados en los que se registren el volumen de ventas de viviendas, los incrementos de rentas, los destinos migratorios o cambios en el régimen de tenencia a intervalos regulares ha sido un obstáculo duradero” (Easton *et al.*, 2019, p. 3) de los estudios sobre gentrificación, desplazamiento y vivienda. En el caso de las estadísticas de precios de vivienda, sobresalen dos problemas: en primer lugar, la tradicional ausencia de datos oficiales, que subordina los análisis a la información filtrada por actores privados con intereses en el mercado analizado; y, en segundo lugar, la desagregación territorial de estos datos que se han publicado con mayor frecuencia a nivel de distrito, y sólo en casos excepcionales, a nivel de

barrio. La recurrente cuestión del grado de desagregación territorial es muy importante en el análisis sobre la vivienda y la gentrificación. Con frecuencia, las áreas afectadas por la gentrificación no se corresponden con la delimitación estadística disponible, lo cual impide hacer su análisis de forma independiente de las dinámicas de las zonas aledañas.

En el caso de Madrid, si tenemos en cuenta espacios previamente gentrificados, la zona conocida como Malasaña no se extiende por la totalidad del barrio Universidad, el área de Chueca no abarca el barrio administrativo de Justicia, ni Lavapiés el de Embajadores: los ámbitos gentrificados representan cerca de un tercio de la superficie de las delimitaciones administrativas (García Pérez, 2014; Sequera, 2013; Sorando y Ardura, 2016) (Figura 1). Por tanto, resulta plausible que los procesos de gentrificación queden enmascarados si se usan unidades de análisis muy amplias, más aún cuando los barrios fuera de las zonas céntricas de la ciudad, por ejemplo, al Sur del río Manzanares, son aún mayores.

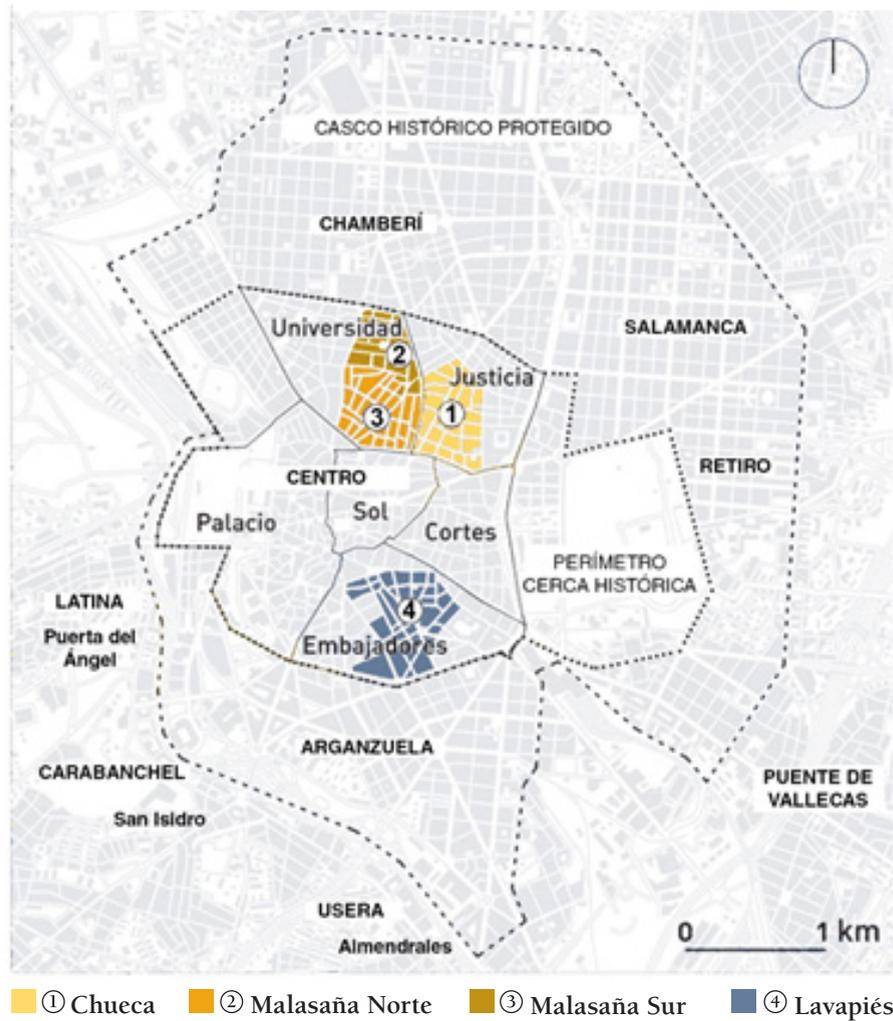
Frente a este conjunto de limitaciones, este artículo utiliza una serie de conjuntos de datos oficiales de reciente publicación que las superan, en primer lugar, por su desagregación a nivel de sección censal (inferior al barrio, con una media de población en torno a 2.500 personas) y, en segundo lugar, por el contenido de la información. Entre estas fuentes se encuentran el *Índice de precios de alquiler*, elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2020), y el *Atlas de distribución de la renta de los hogares*, producido por el INE (2020). En ambos casos se trata de series cortas, de pocos años, lo que presenta limitaciones pero que, no obstante, capturan el periodo de incrementos más acusados del precio de la vivienda en alquiler, en conjunto con los cambios en la renta disponible de los hogares residentes en cada área urbana durante dicho período. En el encuentro entre ambas fuentes, se ha elaborado un indicador compuesto, de esfuerzo relativo de la población residente para el pago del alquiler, relacionando el precio de la renta de la vivienda con la renta media de la población residente en el área, también desagregado a nivel de sección censal.

Junto a estas fuentes, en esta investigación se ha accedido a los microdatos de la *Estadística de Variaciones Residenciales* (EVR) de la ciudad de Madrid, también a nivel de sección censal. Esta fuente recoge todos los movimientos residenciales que, cada año, se realizan con origen o destino en una sección censal de Madrid, caracterizándolos según su edad, lugar de origen y nivel educativo. Por tanto, se trata de una variable de flujo que satisface las necesidades específicas de la investigación sobre las dinámicas de gentrificación. En concreto, esta fuente permite calcular el flujo de entrada de nuevos residentes con estudios superiores, así como el de salida de población sin dichos estudios (López-Gay *et al.*, 2019).

Por último, se ha generado un indicador de densidad de implantación de ofertas de viviendas turísticas en la plataforma AirBnB, de elaboración propia a través de datos de *Inside AirBnB*, por la importancia de este tipo de operadores al detraer inmuebles del mercado residencial convencional, que se ha demostrado con influencia en los precios, por ejemplo, para el caso de Nueva York (Wachsmuth y Weisler, 2018). En la Tabla 1 se define la elaboración de cada una de las variables consideradas.

Figura 1.
Ámbitos previamente gentrificados en Madrid.

LIMITES ADMINISTRATIVOS Y BARRIOS GENTRIFICADOS EN EL DISTRITO CENTRO DE MADRID



Elaboración propia a partir de García Pérez (2014).

Tabla 1.
Variables analizadas

	Variable	Fuente	Formulación
1	Incremento del precio del alquiler	Ministerio de Fomento	$\frac{\Delta \text{Precio}_{\text{final-inicial}} (\text{€/m}^2)}{\text{Precio}_{\text{inicial}}} * 100$
2	Atracción de población cualificada	EVR	$\frac{\Delta \text{Altas (pob.cualificada)}_{\text{final-inicial}} (\text{hab})}{\text{Altas (pob.cualificada)}_{\text{inicial}}} * 100$
3	Expulsión de población no cualificada	EVR	$\frac{\Delta \text{Bajas (pob.no cualificada)}_{\text{final-inicial}} (\text{hab})}{\text{Bajas (pob. no cualificada)}_{\text{inicial}}} * 100$
4	Incremento de la renta media por persona	INE	$\frac{\Delta \text{Rente bruta media)}_{\text{final-inicial}} (\text{€/hab})}{\text{Renta bruta media}_{\text{inicial}}} * 100$
5	Presión del alquiler sobre la renta	Ministerio de Fomento e INE	$\frac{\Delta (\text{Alq (75m}^2) * 12/\text{Renta)}_{\text{final-inicial}}}{(\text{Alq (75m)} * 12/\text{Renta)}} * 100$
6	Densidad de oferta de AIRBNB *	Inside AIRBNB elaboración propia	$\frac{\Delta (\text{Ofertas}_{\text{final-inicial}})}{\text{Ofertas}_{\text{inicial}}} * 100$

* la variable “Densidad de oferta de AIRBNB” se considera una densidad dado que los recuentos de ofertas se realizan por unidad de superficie (1 km²) en el algoritmo de cálculo de “densidad Kernel”.

Sobre estos indicadores se ha analizado un análisis a través de programas de Sistemas de Información Geográfica (SIG) para su representación gráfica territorializada. Aunque se ha partido de datos a nivel sección censal por ser el máximo nivel de desagregación, su superficie no es proporcional a la población que acogen de forma que las variables analizadas presentan una alta varianza entre secciones colindantes. Por ello, para observar geográficamente las tendencias de los indicadores estudiados, se han elaborado mapas de calor de las variables, evaluando su “densidad Kernel” como técnica de interpolación. La densidad Kernel considera los centroides de cada sección censal, y evalúa la función de densidad de la distribución de probabilidad sobre las dos dimensiones del espacio. La función de la densidad se ha computado con un tipo de Kernel triangular, con un ancho de banda de un kilómetro. Para estudiar la evolución temporal de estas variables, se han repetido los cálculos de densidad en el periodo 2015-2018.

Resultados

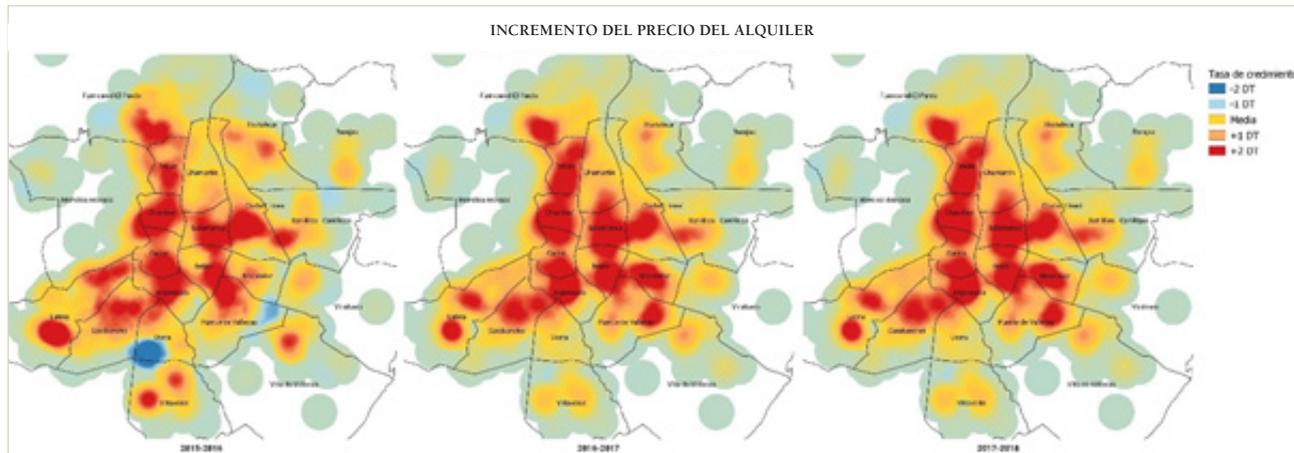
Según los datos del Censo de 2011, la ciudad de Madrid pertenece a una de las áreas metropolitanas más segregadas de Europa (Tammaru *et al.*, 2016). Esta segregación tiene una articulación clara en el territorio metropolitano, en base a una nítida separación entre un noroeste (que incluye el noroeste y el centro urbano del municipio madrileño) con una representación excesiva de directivos y profesionales, por un lado, y un sureste empobrecido (que incluye el sureste de la ciudad de Madrid), con una representación excesiva de las clases populares (Sorando y Leal, 2019). En este escenario de partida, el incremento de la importancia del alquiler ha dinamizado numerosos procesos socio-espaciales. Por ello, es fundamental conocer el despliegue desigual del aumento en el precio de las rentas del alquiler a través de la ciudad de Madrid, para después relacionarlo con los procesos de cambio social de sus diferentes espacios que puedan explicar las nuevas dinámicas de distribución desigual de sus habitantes.

INCREMENTO DE LOS PRECIOS DEL ALQUILER

En relación con el incremento de los precios del alquiler, se aprecia un incremento sostenido en el precio, especialmente agudo en la Almendra Central, pero con continuidad en los distritos adyacentes en el Sureste (figura 2). El aumento del precio en la Almendra Central (el recinto delimitado por la autovía de circunvalación M-30, que concentra los siete distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamberí, Chamartín y Tetuán) es continuo, con la única excepción de Chamartín, el segundo distrito por renta per cápita de la ciudad. Como hipótesis explicativa de esta singularidad, puede deberse a la alta presencia de vivienda unifamiliar de lujo (poco susceptible a ser alquilada y con escaso margen de incremento en el ya elevado precio de sus viviendas en alquiler). Fuera de la Almendra, son muy destacables los incrementos en los distritos de la primera periferia (los distritos colindantes con la M-30 por su lado exterior), en los puntos mejor conectados con las áreas centrales. Las escasas zonas (Orcasitas en Usera, Palomeras en Vallecas) encuadradas en categorías con crecimientos menores en el primer año analizado (2015-2016) se homogeneizan con el resto en los siguientes años. Que la fuerte inflación del alquiler se desborde desde el centro urbano hacia los distritos empobrecidos del sureste señala un proceso relevante que requiere ser contrastado con el resto de variables mostradas a continuación; esto, pues apunta a un aumento de la incertidumbre residencial en estas áreas.

Figura 2.

Tasa anual de incremento del precio del alquiler (2015-2018).



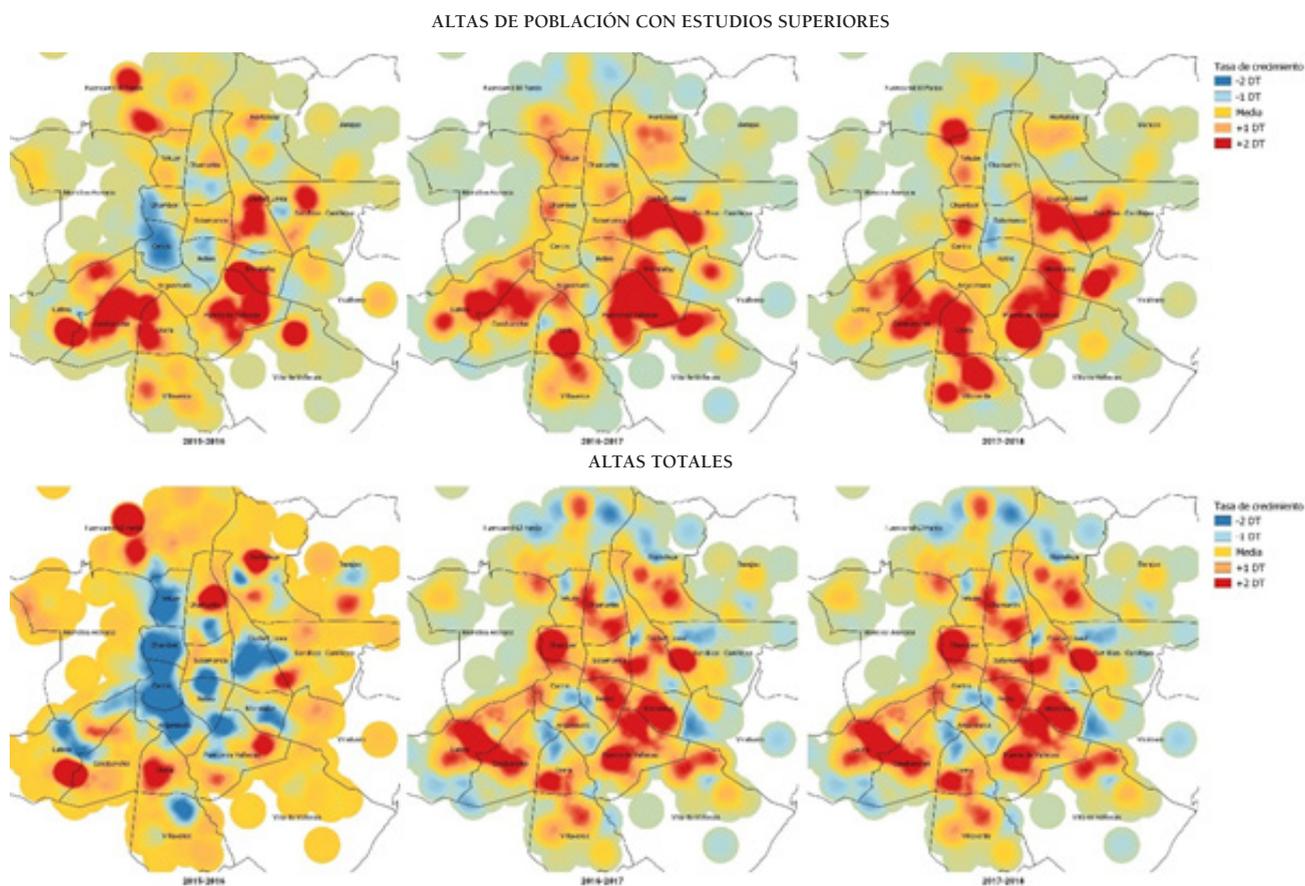
Fuente: elaboración propia a partir del *Índice de precios de alquiler* (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

ALTAS DE POBLACIÓN CON ESTUDIOS SUPERIORES

Esta serie muestra un patrón claro y estable en el tiempo, con flujos de altas de población cualificada sostenidos en el interior de la Almendra Central, como resultado de la continua llegada de población cualificada a un centro urbano ya muy elitizado. No obstante, y de forma paralela, se identifica una pauta de incremento constante (en los distritos del sureste) que coincide con los aumentos señalados en el precio de la renta del alquiler. Inicialmente (2015-2016) ese flujo de población cualificada se ciñe a la primera periferia, pero en periodos posteriores se extiende a distritos más periféricos, como Villaverde en el Sur, o Vicálvaro en el Este (figura 3). Parece, por tanto, que se cumple la hipótesis de Hyra *et al.* (2020), según la cual la población cualificada se ve desplazada (directa o indirectamente) de los espacios centrales que, en otras condiciones de mercado menos tensionado, hubieran sido su elección de asentamiento prioritaria. En el proceso, estas áreas se ven sometidas a un proceso de incremento de rentas del alquiler que dificulta su pago para las personas con menores recursos, mayoritarias en estos barrios.

Figura 3.

Tasa anual de incremento de las altas de población con estudios superiores y las altas totales (2015-2018).



Fuente: elaboración propia a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales (Ayuntamiento de Madrid).

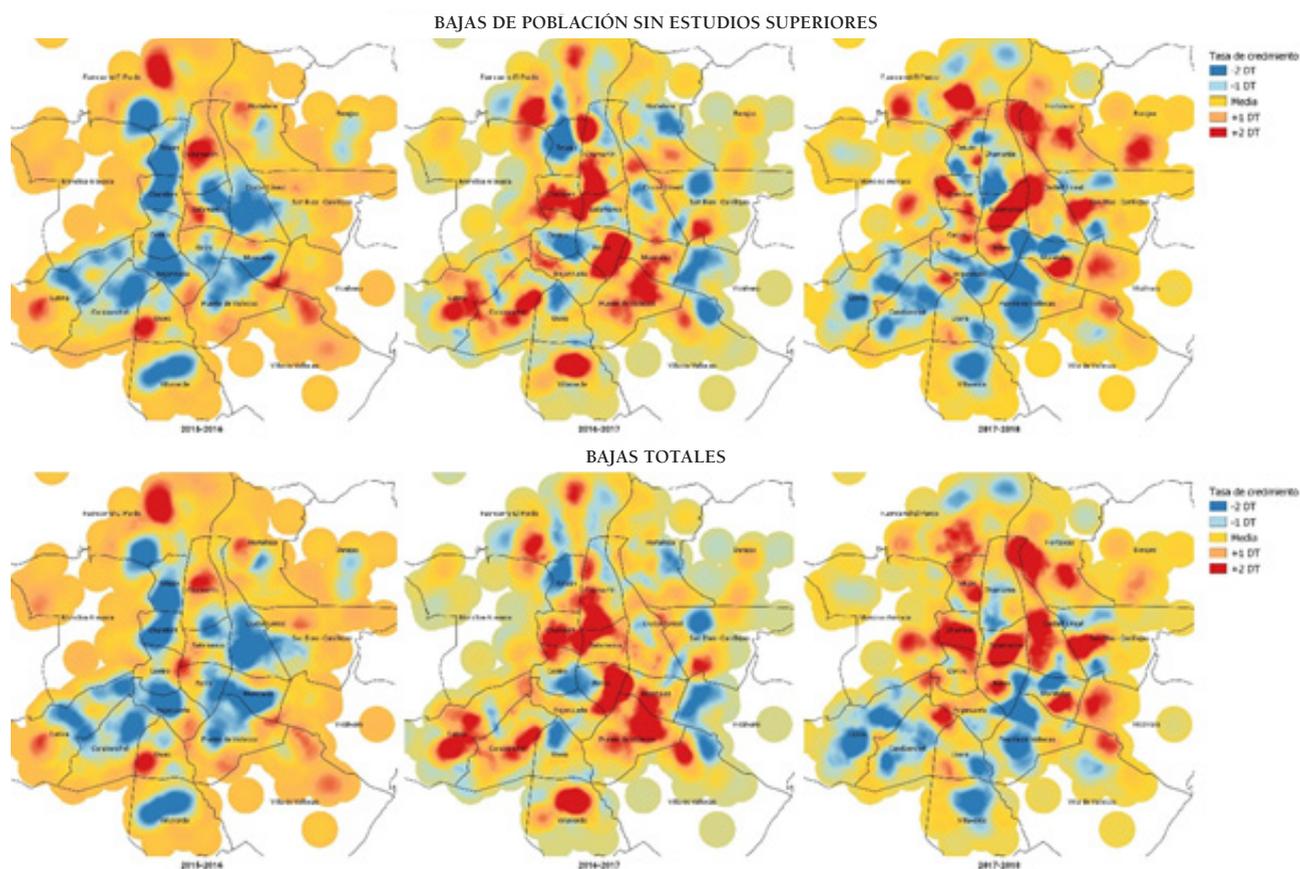
BAJAS DE POBLACIÓN SIN ESTUDIOS SUPERIORES

Esta variable presenta una evolución inestable en las tendencias porque apenas tienen ninguna similitud durante los tres años analizados. Además, y a diferencia de lo que ocurre con las altas de población cualificada, las bajas de población no cualificada presentan un patrón prácticamente idéntico al de la serie de mapas de las bajas totales (ver figura 4). La variable presenta además una dificultad de efecto de composición, dado que es más probable que haya bajas de población no cualificada donde esta población constituye un porcentaje mayor de los residentes.

Del análisis de los dos planos anteriores, y del de flujo total de altas y bajas, se aprecia otra constante (figura 5). En 2015-2016 apenas hay movimiento en la Almendra Central y en la primera periferia, pero en los dos periodos siguientes el flujo se activa, especialmente entre 2016 y 2017. Se puede plantear la hipótesis de que este flujo de salida se debe a la caducidad –dentro de ese periodo– de los primeros contratos de tres firmados bajo la reforma de la LAU de 2013, que entonces en contexto de precios bajos podrían haber experimentado un fuerte incremento. El resultado sería el intenso desplazamiento de clases populares desde el centro urbano desde 2016 hasta 2018 y una primera ola de desplazamientos entre 2016-2017 en la periferia sureste, espacio tradicional pero paulatinamente compartido con residentes con estudios superiores, tal como señala en su análisis de estas dinámicas Martínez-del-Olmo (2018).

Figura 4.

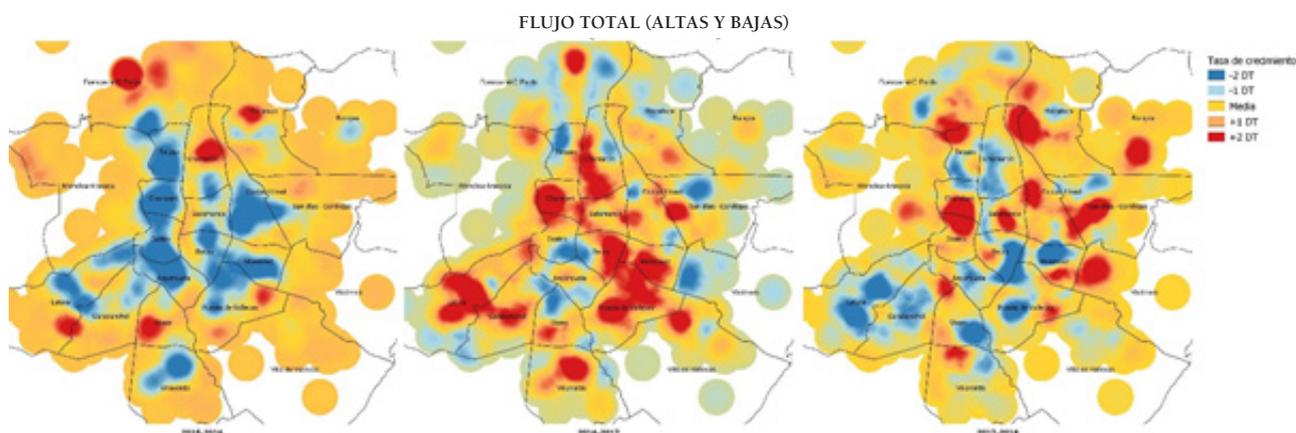
Tasa anual de incremento de las bajas de población sin estudios superiores y las bajas totales (2015-2018).



Fuente: elaboración propia a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales (Ayuntamiento de Madrid).

Figura 5.

Tasa anual de incremento del flujo total de altas y bajas de población (2015-2018).



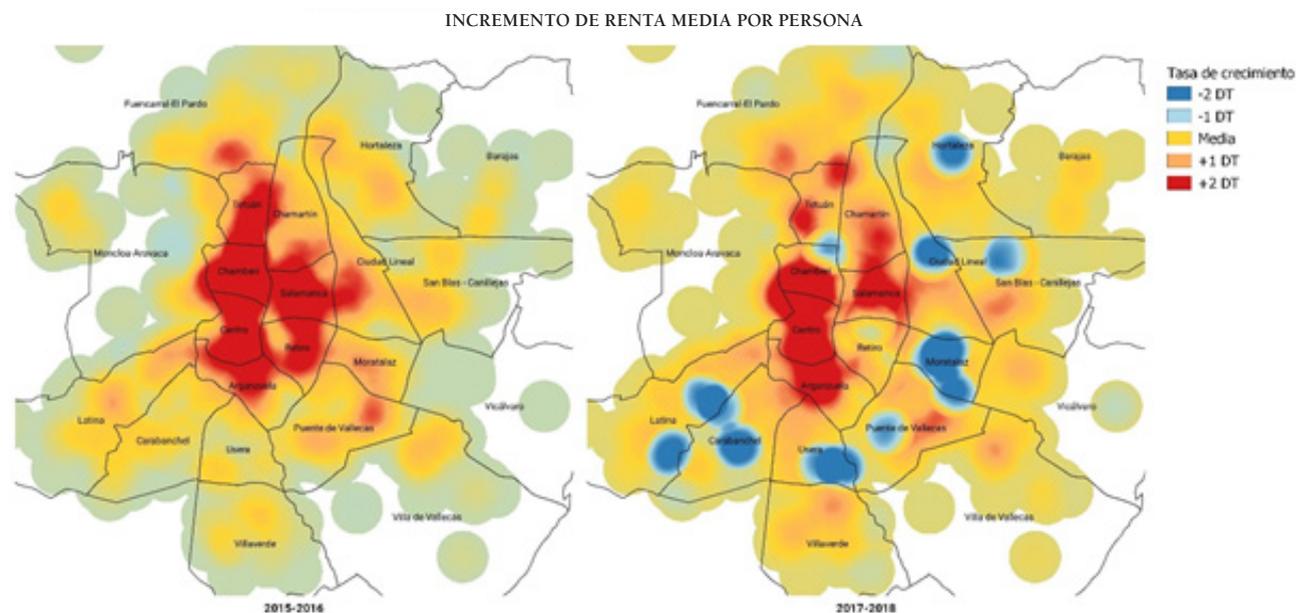
Fuente: elaboración propia a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales (Ayuntamiento de Madrid).

INCREMENTO DE RENTA MEDIA POR PERSONA

Se aprecia un fuerte crecimiento de las rentas de la población asentada en la Almendra Central, que se configura como un espacio cada vez más homogéneo para los segmentos de mayor poder adquisitivo, contrastando con la precarización de la primera periferia Sureste (figura 6). Este patrón podría contradecir el “efecto dominó” de los espacios centrales a la periferia que se observa en los incrementos de alquiler y las altas de población cualificada en dichos territorios, salvo que tomemos en consideración que parte de esa población cualificada desplazada de las zonas centrales (los “pioneros”), también se encuentra a menudo precarizada y afectada por la depreciación salarial, en cuanto grupo etario mayoritariamente joven y, por lo tanto, poderoso en capital cultural pero no así económico. Al respecto, Martínez-del-Olmo (2018) señala que los menores de 25 años son el grupo de edad cuyo peso disminuye más en el distrito Centro entre 2013 y 2016. Esta circunstancia, ampliamente recogida en la literatura sobre gentrificación y apoyada en el contexto socioeconómico español, no reflejaría aumentos en la renta disponible de los entornos de esa primera periferia Sureste, en la que se produciría una competición (altas elevadas y bajas escasas) entre recién llegados de clases medias precarizadas -mayoritariamente jóvenes en busca de alquileres asequibles- y residentes originarios de bajos ingresos por un alquiler en aumento.

Figura 6.

Tasa de incremento anual de la renta media por persona (2015-2018).



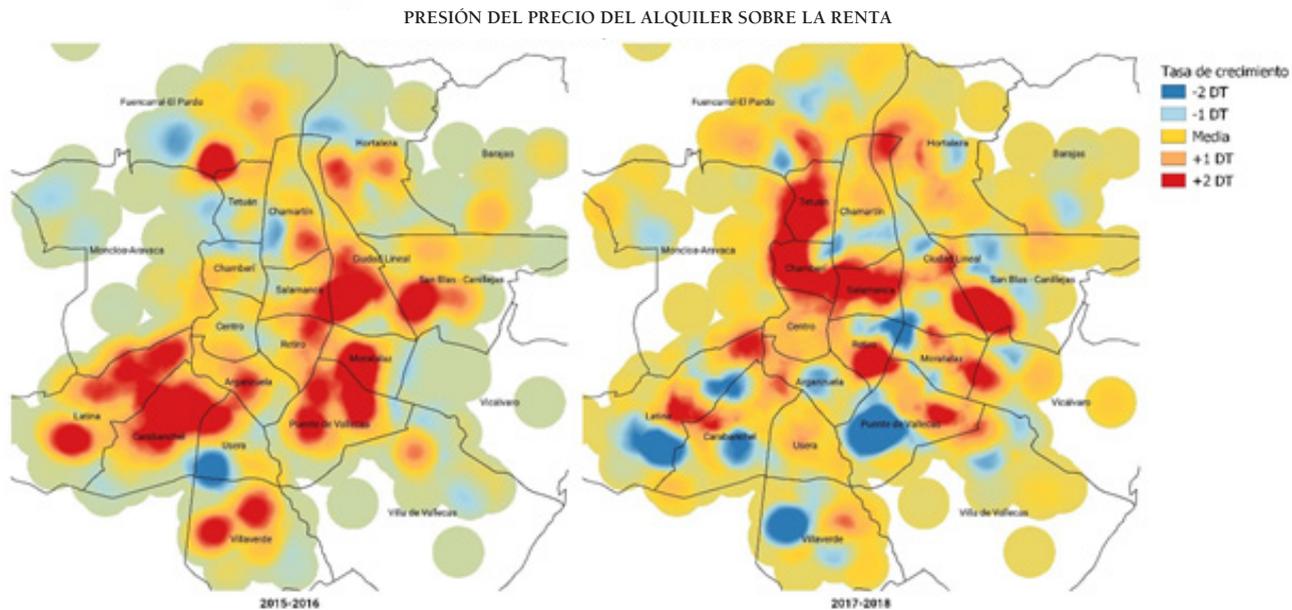
Fuente: elaboración propia a partir del Atlas de distribución de la renta de los hogares (INE).

PRESIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER SOBRE LA RENTA.

Esta serie, como la de bajas, presenta un patrón relativamente inestable porque el periodo 2016-2017 confirma la tensión en la primera periferia Sureste, pero en 2017-2018 cambia la tendencia y apunta hacia Tetuán, único espacio de la Almendra Central todavía habitado por clases populares, con una brecha de renta no plenamente explotada y, por tanto, con recorrido para su gentrificación. La presión en los distritos del Sureste se mantiene en bolsas relativamente pequeñas cercanas a la Almendra (Puerta del Ángel en Latina, San Isidro en Carabanchel, por ejemplo) mientras que en la mayoría de los ámbitos desciende, lo que podría constituir un indicio de la llegada a un punto de saturación de la capacidad de carga del alquiler sobre la renta de las poblaciones allí residentes (figura 7).

Figura 7.

Tasa de incremento anual de la presión del precio del alquiler sobre la renta media por persona (2015-2018).



Fuente: elaboración propia a partir del *Atlas de distribución de la renta de los hogares* (INE) y el *Índice del precio del alquiler* (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

DENSIDAD DE OFERTA DE ALQUILERES VACACIONALES

Por último, se aprecia un patrón de saturación prácticamente total dentro de la Almendra Central en lo que a viviendas de uso turístico se refiere, con una descentralización incipiente más allá de la M-30, de nuevo en el sureste, donde el *rent gap* es mayor, y en torno a determinados ejes con mayor accesibilidad, confirmando el patrón descrito en Ardua Urquiaga *et al.* (2019). Por lo tanto, con esta descentralización se añade más competencia para el alquiler en el sureste, añadiendo otro factor explicativo del incremento del precio del alquiler en estas zonas, ya sobradamente conocido en el Almendra Central (figura 8).

Conclusiones

Un segmento creciente de la población de Madrid reside en viviendas de alquiler (privado). Esta práctica, común al resto de las capitales europeas y no necesariamente vinculada a la precariedad residencial, es fuente de gran incertidumbre y alienación residencial entre la mayor parte de los inquilinos las principales ciudades españolas, cuya composición etaria es fundamentalmente joven. En un contexto de congelación salarial, la más reciente vuelta de tuerca en la financiarización de la vivienda ha encontrado en el alquiler su principal nicho de beneficios. En un escenario de competición por recursos residenciales escasos y mercantilizados, las rentas del alquiler han crecido desde 2015 y hasta 2018, periodo para el cual esta investigación ha contado con datos de gran precisión y relevancia para el estudio de las dinámicas asociadas a este proceso.

Vinculado a ello, la geografía social de Madrid está modificándose en base a dos procesos relacionados. En primer lugar, el desplazamiento de jóvenes con estudios superiores -pero inestable situación laboral- desde un centro saturado (por la combinación del alquiler turístico y los procesos tradicionales de gentrificación) hacia las periferias empobrecidas de esta ciudad; en segundo lugar, la incipiente competencia de estas poblaciones con los residentes tradicionales de las áreas, donde el incremento del alquiler vinculado a la llegada de los profesionales precarizados impacta de forma aguda sobre las economías domésticas de las clases populares. Si en otros contextos se ha definido este proceso como una dinámica de suburbanización de la pobreza (Hochstenbach y Musterd, 2018), en el caso madrileño cabría hablar de una re-periferización de la misma en ejes particulares de la geografía de su área metropolitana (el sureste), alimentada por un tipo de gentrificación que excede su contexto original y se despliega mediante pautas que resuenan en la definición de la quinta ola de la gentrificación (Aalbers, 2019).

Para futuras investigaciones queda el reto de ofrecer modelos explicativos que definan las relaciones entre cada una de las variables representadas en esta investigación. No obstante, la información presentada en este artículo alerta acerca de la incertidumbre a la que se enfrentan distintos grupos sociales atrapados entre los efectos de las sucesivas burbujas inmobiliarias y su despliegue en forma de olas de desplazamiento. Asimismo, emerge la necesidad de continuar la investigación estudiando los efectos del COVID-19, que supone sin duda un hiato en el proceso, con un descenso brusco de los precios de alquiler y un incremento en las cifras del paro. Las anteriores olas de gentrificación surgieron como mutaciones tras periodos de crisis, por lo que cabe hipotetizar una posible sexta ola, acompañada de una nueva reconfiguración del mercado inmobiliario español.

Referencias bibliográficas

- Aalbers, M. B. (2009). Geographies of the financial crisis. *Area*, 41(1), 34-42. <https://doi.org/10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x>
- Aalbers, M. B. (2015). The great moderation, the great excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43-60. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997431>
- Aalbers, M. B. (2019). Introduction to the Forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 110(1), 1-11. <https://doi.org/10.1111/tesg.12332>
- Ardura Urquiaga, A., Lorente Riverola, I., Mohino Sanz, I., y Ruiz Sanchez, J. (2019). “No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83). <https://doi.org/10.21138/bage.2828>
- ASVAL. (2020). *La propuesta de ley catalana de control de precios del alquiler viola los derechos constitucionales de los propietarios*. <https://www.asval.com/la-propuesta-de-ley-catalana-de-control-de-precios-del-alquiler-viola-los-derechos-constitucionales-de-los-propietarios/>
- Brenner, N. y Theodore, N. (Eds.). (2002). *Spaces of neoliberalism: Urban restructuring in North America and Western Europe*. Blackwell.
- Castel, R. (2010). *El ascenso de las incertidumbres. Trabajo, protecciones, estatuto del individuo*. Fondo de Cultura Económica.
- Clark, E. (2005) The order and simplicity of gentrification: a political challenge. En R. Atkinson, y G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: The new urban colonialism* (pp. 256–64). Routledge.
- Consejo de la Juventud de España. (2020). *Observatorio de Emancipación. Balance general. 2º semestre 2019*. <http://www.cje.org/descargas/cje7610.pdf>
- Consejo General del Poder Judicial. (2020). *Datos penales, civiles y laborales. Estadística sobre ejecuciones hipotecarias*. <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>
- Cocola-Gant, A. (2019). Tourism gentrification. En L. Lees y M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Edward Elgar.
- Cooke, T. y Denton, C. (2015). The suburbanization of poverty? An alternative perspective. *Urban Geography*, 36(2), 300–313. <https://doi.org/10.1080/02723638.2014.973224>
- Easton, S., Lees, L., Hubbard, P., y Tate, N. (2019). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban Studies*, 57(2), 286-306. <https://doi.org/10.1177/0042098019851953>
- Echaves, A. (2017). El difícil acceso de los jóvenes al mercado de vivienda en España: precios, regímenes de tenencia y esfuerzos. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 127-150. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54986>
- Elliott-Cooper, A., Hubbard, P., y Lees, L. (2020). Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. *Progress in Human Geography*, 44(3), 492–509. <https://doi.org/10.1177/0309132519830511>

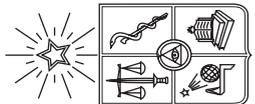
- Fields, D. (2015). Contesting the financialization of urban space: Community organizations and the struggle to preserve affordable rental housing in New York city. *Journal of Urban Affairs*, 37(2), 144-165. <https://doi.org/10.1111/juaf.12098>
- Fotocasa. (2020). Variación acumulativa de la vivienda en España. <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/el-precio-del-alquiler-sube-mas-del-50-en-cinco-anos/>
- Freeman, L. (2019). *A haven and a hell: The ghetto in black America*. Columbia University Press.
- García Pérez, E. (2014). Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 71-91. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200005>
- Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. En *London: Aspects of change*. MacKibbon and Kee.
- Gotham, K. F. (2006). The secondary circuit of capital reconsidered: Globalization and the US real estate sector. *American Journal of Sociology*, 112(1), 231-275. <https://doi.org/10.1086/502695>
- Hackworth, J. (2007). *The neoliberal city: Governance, ideology, and development in American urbanism*. Cornell University Press.
- Hackworth, J. y Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464-477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- Hayes, M. y Zaban, H. (2020). Transnational gentrification: The crossroads of transnational mobility and urban research. *Urban Studies*, 57(15), 1-16. <https://doi.org/10.1177/0042098020945247>
- Hernández, M. (2018, 6 de abril). El imperio inmobiliario de Blackstone en España. *El Mundo*. <https://www.el-mundo.es/economia/empresas/2018/04/06/5ac62e-5122601d02598b4634.html>
- Hochstenbach, C. y Musterd, S. (2018). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26-53. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1276718>
- Hyra, D., Fullilove, M., Moulden, D., y Silva, K. (2020). Contextualizing gentrification chaos: The rise of the fifth wave. Metropolitan Policy Center American University. <https://www.american.edu/spa/metro-policy/upload/contextualizing-gentrification-chaos.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística. (2001). *Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos*. <https://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>
- Instituto Nacional de Estadística. (2017). *Encuesta de condiciones de vida. Base 2004*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4566>
- Instituto Nacional de Estadística. (2020). *Atlas de distribución de renta de los hogares*. https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm
- Joint Center for Housing Studies. (2020). *America's rental housing 2020*. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2020.pdf
- La Jeunesse, E., Hermann, A., McCue, D. y Spader, J. (2019). *Documenting the long-run decline in low-cost rental units in the US by State*. Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn heights, New York city. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136174>
- Lees, L. Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Ley 11/2020, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en Cataluña (2020, 18 de septiembre). *Diari*

Oficial de la Generalitat de la Catalunya. <https://portal-dogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8229/1812919.pdf>

- López, I. y Rodríguez, E. (2010). *Fin de ciclo: financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Traficantes de Sueños.
- López-Gay, A., Sales i Favà, J., Solana Solana, M., Fernández, A., y Peralta, A. (2019, 2-4 octubre). Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica. En *XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: "Challenges and paradigms of the contemporary city"*, Barcelona, España. <https://doi.org/10.5821/ctv.8680>
- Madden, D. y Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Capitán Swing.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240
- Martínez-del-Olmo, A. (2018). La explosión del alquiler y las desigualdades residenciales en Madrid. *ANDULI, Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, (17), 109-132. <https://doi.org/10.12795/anduli.2018.i17.06>
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2020). Índice de alquiler de vivienda. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>
- Molina, E. (2020, 2 de octubre). Nacen nuevas oportunidades con la regulación de las rentas de alquiler en Cataluña. *Confilegal*. <https://confilegal.com/20201002-nacen-nuevas-opportunidades-con-la-regulacion-de-las-rentas-de-alquiler-en-cataluna/>
- Naredo, J. M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, (44), 13-27. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- No queremos una España de proletarios sino de propietarios. (1959, 2 de mayo). *ABC*, pp. 41-42.
- Observatori DESC. (2020). *L'evolució dels desnonaments 2008-2019: De l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional*. <http://observatoridesc.org/ca/l-evolucio-dels-desnonaments-2008-2019-l-emergencia-consolidacio-d-crisi-habitacional>
- Paccoud, A. (2017). Buy-to-let gentrification: extending social change through tenure shifts. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(4), 839-856. <https://doi.org/10.1177/0308518X16679406>
- Pittini, A. (2019). *The state of housing in the EU 2019*. Housing Europe.
- Rose, D. (1984). Rethinking gentrification-beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, 2(1), 47-74. <https://doi.org/10.1068/d020047>
- Salvi del Peroi, A., Ademai, W., Ferraro, V., y Freyi, V. (2018). *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries*. OECD. <https://doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>
- Sassen, S. (2009). When local housing becomes an electronic instrument: The global circulation of mortgages — a research note. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 411-426. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00868.x>
- Sassen, S. (2014). *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*. Harvard University Press.
- Sequera, J. (2013). *Las políticas de 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, Universidad Autónoma de Madrid, España].
- Slater, T. (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49(S1), 114–137. <https://doi.org/10.1111/anti.12185>

- Sorando, D. y Ardura, A. (2016). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. Los Libros de la Catarata.
- Sorando, D. y Ardura, A. (2018). Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*, (60), 34-47.
- Sorando, D. y Leal, J. (2019). Distantes y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, (167), 125-148. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.167.125>
- Tamaru, T., M. van Ham, S. Marcinczak y S. Musterd (2016) (eds.) *Socio-economic segregation in European capital cities: East meets West*. Routledge.
- Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 114--1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

revista invi



Revista INVI es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Directora: Dra. Mariela Gaete Reyes, Universidad de Chile, Chile

Editor: Dr. Luis Campos Medina, Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile.

Dr. Walter Imilan, Universidad de Chile, Chile.

Coordinadora editorial: Sandra Rivera, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas, Universidad de Chile, Chile.

COMITÉ EDITORIAL:

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: revistainvi@uchilefau.cl

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0
Internacional (CC BY-SA 4.0)