

GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA *RELOADED*

SUMARIO

1. Expulsadas – un prologo

**2. Gentrificación – Expulsión – Desposesión:
lógicas espaciales del capitalismo especulativo**

3. Gentrificación en España – el punto de partida

**4. El nuevo drama de la gentrificación –
aproximaciones al ciclo post-crisis**

**5. Gentrificación, ¿quo vadis? – un panorama
desolador**

Referencias bibliográficas

GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA *RELOADED*¹

1. Expulsadas – un prólogo

La expulsión de las clases populares como resultado de los procesos de gentrificación se ha transformado en un problema urbano de primer orden, clave para determinar la capacidad de reproducción social de los individuos en la ciudad². Como expresión de las violencias estructurales del capitalismo contemporáneo y rigiéndose por procesos de acumulación y explotación que las agravan de forma sistemática³, la gentrificación implica por definición la inversión de capital, la transformación del paisaje urbano, la expulsión de usos, sujetos y subjetividades de determinados lugares de la ciudad y su remplazo por usos que generan mayor rendimiento económico⁴. Es el efecto espacial del capitalismo globalizado en búsqueda de oportunidades de inversión y rentabilidad que carece de toda conciencia social.

En las ciudades españolas, este proceso urbano ha originado una profunda reestructuración de rasgo clasista en las primeras dos décadas del siglo XXI, sobre todo si se consideran las áreas de mayor centralidad. Pero la gentrificación afecta a cada vez más lugares y barrios en el tejido urbano, provocando que éstos se vacíen de diversidad y funcionalidad. Aumentan los colectivos y sujetos afectados por el progresivo y escalonado desplazamiento, ingresando una lista imaginaria pero despiadadamente real de personas, prácticas y subjetividades expulsadas por la mercantilización continua del espacio urbano. La gentrificación perturba la convivencia y diferencia en la ciudad, con el agravio de desposeer a las personas de menores recursos de su legítimo derecho a la ciudad y usufructo de la centralidad.

Sin embargo, la gentrificación ya no solamente trata de la expulsión de los que tenían rentas antiguas, los mayores, la clase trabajadora, los inmigrantes y los sin techo. En la ronda actual de especulación inmobiliaria, también los pequeños comerciantes tradicionales, los artistas, lo que habitualmente se

llama la ‘clase cultural’ y los profesionales de clase media ya no logran resistir en las áreas centrales de la ciudad, por la profundización del fenómeno que ha llegado a niveles impensables hasta hace muy poco, con novedosas líneas conflictivas como la que estalla entre residentes ‘autóctonos’ y turistas⁵. Esto ha resultado en una enorme popularización del término gentrificación. Saliéndose de los discursos académicos de la sociología y geografía urbana, fue impregnando primero las reivindicaciones de algunos movimientos sociales clamando por el derecho a pertenecer a la ciudad y demandando las violencias estructurales ocultas del sistema inmobiliario español⁶. Posteriormente, los medios de comunicación descubrieron el término y lo trituraron en innumerables reportajes sobre las transformaciones urbanas y el destino de las personas expulsadas por la especulación financiera e inmobiliaria. Finalmente, tras haber sido el paradigma oculto de las políticas de regeneración urbana desde hace varias décadas⁷, ha llegado también de forma oficial a las políticas urbanas en las ciudades ‘del cambio’, que extenuantemente están buscando fórmulas para paliar los efectos perjudiciales del desplazamiento de habitantes, comerciantes y usuarios tradicionales del espacio urbano por la gentrificación.

Teniendo en cuenta el crecimiento exponencial del problema, este artículo busca articular, ordenar y sistematizar los argumentos que consolidan y estructuran la esencia del debate sobre la gentrificación en las ciudades en el Estado español. Lo hace en tres pasos analíticos: En primer lugar, efectúa un recorrido conceptual que enfatiza las lógicas espaciales del capitalismo especulativo que provocan el desplazamiento de las clases populares y de los usos tradicionales a raíz de la gentrificación. Posteriormente, resume algunos elementos esenciales de los procesos de gentrificación que se originaron en el ciclo inmobiliario anterior a la crisis y durante los primeros años de la gran recesión. Finalmente, efectuará una novedosa sistematización del drama actual causado a raíz de la ‘resolución’ de la crisis que fue estipulada a partir de las grandes reformas y rescates por parte de los equipos de gobierno en las últimas dos legislaturas.

¹ El título aplica la noción de ‘España’ para referirse a la extensión actual del territorio comprendido por el Estado español, incluyéndose en ello las naciones históricas de Cataluña y Euskadi.

² Sassen, 2014; Desmond, 2016.

³ Brickell et al., 2017; Büscher y Fletcher, 2017; Springer, 2013.

⁴ Atkinson y Bridge, 2004; Lees et al. 2008; Smith, 2005.

⁵ Cocola Gant, 2017; Janoschka, 2018.

⁶ López y Rodríguez, 2011; Naredo, 2010.

⁷ García Pérez, 2014; Janoschka et al., 2014; Sequera y Janoschka, 2015.

2. Gentrificación – Expulsión – Desposesión: lógicas espaciales del capitalismo especulativo.

La gentrificación es un proceso territorial, resultado de un conjunto de transformaciones económicas y políticas que provocan procesos de *acumulación por desposesión*⁸ mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos. Como todo proceso urbano estructural, se enmarca en una modificación de los mecanismos de acumulación. Siendo una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades, el desplazamiento y la expulsión ocurren mediante elementos y formas coercitivas de violencia, sea ésta material, política, simbólica o psicológica⁹. De manera abstracta, puede definirse como operación que restringe las opciones de los sectores de menores ingresos de encontrar un lugar adecuado para vivir en un espacio concreto, sobre todo cuando otros grupos sociales con mayor capital económico, cultural y social descubren y comienzan a valorar este espacio como atractivo¹⁰.

Para una aproximación a las lógicas espaciales del capitalismo especulativo contemporáneo, parece fundamental relacionar gentrificación y expulsión con los mecanismos y las violencias originarias que fomentan la desposesión. La desposesión es lo que ocurre cuando las personas pierden su tierra, su ciudadanía, sus medios de subsistencia, para transformarse en meros objetos de la violencia, sea esta militar, legal, estatal o propia de la acumulación capitalista. Sin embargo, cabe resaltar que solamente es posible ser desposeídos porque ya se encuentran en una situación de estar desposeídos¹¹, y esto explica la impotencia que a priori se siente frente a muchos procesos urbanos excluyentes.

La desposesión se articula a través de mecanismos progresivos de apropiación capitalista del espacio urbano y de áreas de la vida social aún no plenamente mercantilizadas, ejerciendo diversas y a menudo coercitivas formas de violencia material y simbólica¹². En este sentido, es posible entender las maneras de cómo la desposesión ha sido orquestada en términos sociales y espaciales por las transformaciones en los mercados inmobiliarios, en los cuales se intensificaron los conflictos latentes entre una noción de vivienda como necesidad básica, considerada como un derecho social y la vivienda como mercancía especulativa y activo líquido con valor de cambio que alimenta los circuitos secundarios de la acumulación y explotación de capital¹³.

Desde esta segunda perspectiva, cabe señalar que la vivienda se ha vuelto decisiva para el capitalismo urbano financiarizado, tanto antes como después de la gran recesión posterior a 2008. En este sentido, diferentes autores confirmaron las interconexi-

ones entre vivienda y sector financiero que a primera vista padecen ocultas. Por ejemplo, ahora se comprenden los mecanismos económicos detrás de las diferentes innovaciones financieras (como por ejemplo, los *REITs/SOCIMI* o la securitización de créditos), así como las consecuencias sociales y espaciales que éstos provocaron en las ciudades¹⁴. Pero también se ha aprendido acerca de las racionalidades que guiaron las intervenciones políticas posteriores a la crisis, especialmente en lo que se refiere a la mediación del Estado para efectuar una profunda reestructuración de los mercados inmobiliarios¹⁵. Esto es de especial interés para entender cómo los mecanismos de acumulación en el mercado inmobiliario español fueron recompuestos en los últimos años y qué incidencias esto pueda tener en los procesos de gentrificación¹⁶.

Asimismo, parece fundamental avanzar más en la relación conceptual entre desposesión y desplazamiento, ya que las dos nociones ayudan a articular la relación entre el espectro visible e invisible de la acumulación violenta en las sociedades postmodernas. En relación a ello, cabe señalar en primer lugar que el desplazamiento es un acto violento con vertientes espaciales, económicas, políticas, simbólicas y psicológicas en relación a tres aspectos: (i) la práctica de desplazar, (ii) la condición de estar desplazado y (iii) el sentimiento de no hallarse en el lugar adecuado. El desplazamiento y la desposesión afectan la percepción de quiénes somos, cómo nos movemos y actuamos en la ciudad y a qué lugar pertenecemos. Es probablemente uno de los mecanismos esenciales que nos hace comprender cómo nuestra vida cotidiana es moldeada por otros. Siendo intrínsecas a la reorganización social y espacial bajo condiciones del capitalismo contemporáneo, las distintas facetas del desplazamiento requieren una aproximación nítida con un enfoque que dialécticamente separa los diferentes aspectos mutuamente vinculados. Por ende, queremos enfatizar siete diferentes condiciones para avanzar una conceptualización de los mecanismos violentos en la producción del espacio bajo las lógicas espaciales del capitalismo especulativo contemporáneo:

- (i) *Las violencias financieras y de lucro económico.* Cabe señalar que las expresiones espaciales del capitalismo contemporáneo se rigen progresivamente por las finanzas y el lucro económico. Esto implica que el valor de uso del espacio urbano es subvertido por el valor de cambio, y cada lugar se incluye en los procesos infinitos de valoración de capital. El desplazamiento material de quienes no pueden pagar los precios del mercado es la consecuencia a largo plazo del despliegue de las relaciones capitalistas a través del espacio. Implica la faceta más visible y mejor documentada de los procesos de desplazamiento y desposesión en las ciudades, y ha ocupado generaciones de geógrafos, sociólogos y urbanistas en sus investigaciones.

⁸ Término acuñado por Harvey, 2003.

⁹ Janoschka, 2016.

¹⁰ Slater, 2009.

¹¹ Butler y Athanasiou, 2013.

¹² Alexandri y Janoschka, 2018.

¹³ Pattillo, 2013; Wylie et al., 2009.

¹⁴ Aalbers, 2009; Christophers, 2010.

¹⁵ Fields y Uffer, 2014; Waldron, 2018.

¹⁶ Alexandri y Janoschka, 2018; Palomera, 2014.

Sin embargo, el espectro visible de esta violencia que ha sido el foco de las aproximaciones analíticas por muchos años, solamente puede ser el punto de partida para comprender los procesos de acumulación violenta.

(ii) *Las violencias de los discursos mediáticos.*

El segundo aspecto fundamental es la violencia ejercida por los discursos mediáticos. Aquí se trata de expresiones visuales y textuales de intereses específicos, ampliamente codificados, mientras que al mismo tiempo silencian posiciones discursivas alternativas y argumentos diacrónicos. Los discursos mediáticos constituyen el ámbito de equilibrio y negociación entre los diferentes actores, proporcionando hegemonía y legitimación a ciertas ideas que prevalecen sobre otras. Si bien son altamente arbitrarios y subjetivos, los discursos de los medios de comunicación pueden estigmatizar a personas y lugares y producir sus realidades propias, impulsando las prácticas de desplazamiento y desposesión, en búsqueda de apoyo de las violencias del lucro económico.

(iii) *Las violencias de la masculinidad (heterosexual).*

La dominación masculina ha sido históricamente inherente a la ciudad, y desempeña un papel importante para tejer las reglas invisibles de las estructuras de poder del capitalismo contemporáneo. Las ciudades son pensadas y construidas a partir de posiciones de poder masculino que se manifiestan en el espacio urbano: fronteras invisibles que constantemente producen desplazamientos de subjetividades de mujeres, pero también de niños, ancianos y todos los demás que no cumplen con los mecanismos de dominación y apropiación del espacio por la masculinidad hegemónica (heterosexual), habitualmente colonial y colonizador.

(iv) *Las violencias del poder policial.*

El poder policial, como expresión material de la ciudad del miedo, es un mecanismo central para desplazar y desposeer a las personas del espacio urbano. La violencia del poder policial ejerce control y disciplina sobre los cuerpos y los hábitos, definiendo arbitrariamente qué uso del espacio se permite y qué otros usos se sancionan. El poder policial es capaz de crear los objetos de persecución y criminalizar los hábitos cotidianos, al mismo tiempo que protege los desplazamientos materiales que se basan en la aplicación de la ley, siendo el poder policial su brazo armado.

(v) *Las violencias de la autoridad moral.*

Las disposiciones de *habitus* de clase media crean una autoridad moral mediante la cual se determina quién y qué se debe permitir en los procesos de apropiación del espacio urbano. Esto habitualmente conlleva la estigmatiza-

ción de todo tipo de diferencia que se aleja de las representaciones morales superficiales de las clases medias, estereotipadas en los discursos que se articulan en los medios de comunicación. La estigmatización puede ser encarnada por discursos contra prostitutas, personas sin hogar, refugiados o migrantes, pero también incluiría a las necesidades de niños, de personas en la vejez, la discapacidad, la pobreza u otros aspectos más. Mediante el recurso a la autoridad moral se crea un sólido dispositivo de desplazamiento y desposesión que actúa sobre todo en términos simbólicos, así como sobre la condición psicológica de las personas. Incluso se puede celebrar la diversidad y desviación, pero sólo hasta el grado que es aceptado por las clases medias.

(vi) *Las violencias estéticas.*

La estética se ha convertido en un elemento central para abordar simbólicamente aspectos de inclusión y exclusión en (sub)culturas específicas. En este sentido, cabe señalar que las estéticas populares y de las clases obreras se resienten, cada vez más desplazadas y relegadas en el espacio. Esto ocurre mediante estrategias que las transforman en invisibles, las re-articulan o reapropian por el capital, con el fin de despojarlas. Entre otros, las economías y la estética *híster* han estado invadiendo los barrios populares, así como otras tendencias culturales han reducido los espacios de expresión de los hábitos tradicionales de la clase popular. El desplazamiento incluye también el despojo de los códigos culturales relacionados con los migrantes, los refugiados u otros grupos que se consideran como objetivos no estéticos para la ciudad capitalista contemporánea. Otro aspecto son los hábitos comerciales específicos, por ejemplo, en los mercados tradicionales o en mercadillos sirviendo a personas de bajos recursos.

(vii) *Las violencias arquitectónicas.*

La arquitectura como encarnación y representación ideológica de cada época histórica posee un enorme potencial para trazar las líneas de inclusión y exclusión en nuestras ciudades. Esto puede ocurrir en el espacio público, cuando la arquitectura se utiliza para crear barreras simbólicas, segregar y controlar las poblaciones. Pero es especialmente relevante cuando la arquitectura es apropiada por hábitos emergentes. Por ejemplo, la arquitectura residencial de finales del siglo XIX se ha convertido en objeto de deseo de los residentes de la clase media-alta; las fábricas se han transformado en centros culturales. En lo que se refiere al desplazamiento, la arquitectura puede considerarse como un tipo específico de violencia contra las poblaciones de menores recursos en la ciudad, ya que instala un sistema de gustos y preferencias que tiene un tono vanguardista y clasista ajeno a las disposiciones de las clases populares. Igualmente, es capaz de segregar y expulsar por razones asociadas a la salubridad y la habitabilidad, con normas rígi-

das que producen exclusiones impactando de manera trascendental las condiciones de vida de las clases populares.

Finalmente, cabe señalar que las políticas urbanas, como red y tejido de la organización de los intereses económicos a través del Estado, definen la supremacía de posiciones discursivas específicas, relacionando las violencias descritas para tejer visiones hegemónicas acerca de las formas en que concebimos nuestra posición en la ciudad, cómo imaginamos los usos del espacio urbano y cómo proyectamos los cambios de la ciudad. Es importante resaltar que no se trata de un proceso arbitrario, sino de un mecanismo estratégico de ejercer poder y autoridad que se ha ido aplicando y mutuamente reforzando en las ciudades españolas para orquestar los procesos de gentrificación que hoy día observamos. La conceptualización desarrollada en los epígrafes anteriores nos enseña la complejidad que actúa en la configuración de las lógicas espaciales, algo que es imprescindible recordar en toda discusión sobre los 'agentes' detrás de la gentrificación; ya que se trata en muchos casos de unos debates demasiado simplistas y reduccionistas para captar las realidades sociales y territoriales existentes y su complejidad. Esto es lo que se intenta abarcar en los siguientes dos apartados.

3. Gentrificación en España – el punto de partida

Desde que surgieron los primeros debates acerca de los procesos de gentrificación en la academia española hacia finales de los años 1990, muchos autores han contribuido a definir un campo académico que resulta ser altamente crítico con las realidades urbanas observadas en las principales ciudades del Estado. Cabe señalar que la perspectiva de la gentrificación permite mejor articular las críticas a las políticas neoliberales hegemónicas, así como explicar las reestructuraciones sociales y espaciales en la ciudad contemporánea. Similar a lo que observan recientemente algunos autores utilizando el término de brecha de renta planetaria y gentrificación planetaria¹⁷, las expresiones de la gentrificación son variadas y múltiples cuando uno se aproxima a espacios geográficos fuera del mundo anglosajón. Esto también ha sido constatado en diferentes estudios por autores españoles¹⁸. En este sentido, Janoschka et al. (2014) caracterizaron una serie de dimensiones cruciales para entender los discursos de la academia española sobre los procesos de gentrificación, descentrando el debate también de los dos ejemplos emblemáticos de Barcelona y Bilbao que inicialmente dominaron la representación de los procesos de gentrificación en España. En detalle, estos autores comprobaron seis aspectos cruciales que convenientemente reiteran la realidad socio-espacial hace aproximadamente un quinquenio:

1. La conflictiva relación entre gentrificación y migración transnacional, haciendo hincapié en la discontinuidad espacial de un proceso que no logró trascender a barrios enteros. En otros términos, los centros históricos y otros lugares en transformación representan espacios altamente heterogéneos en términos de revalorización. Se trata de territorios fragmentados con mercados inmobiliarios espacialmente segmentados, bajo continua reapropiación por parte de los habitantes que dan lugar a la coexistencia de pisos y edificios en buen estado y de calidad con (infra-)viviendas para la población migrante.
2. La gentrificación turística impulsada por actores públicos que al menos desde principios de la década de los 1990 apostaron estratégicamente por poner en valor el patrimonio histórico y cultural. Esta perspectiva principalmente enfatiza la acción del conjunto de las diferentes administraciones públicas, desde el nivel europeo al local, en la puesta en escena de las ciudades para el turismo.
3. La gentrificación productiva derivada de la reconversión de antiguas áreas industriales. Esta terminología surgió del análisis crítico de las políticas de renovación urbana, por lo tanto enfatiza igualmente el rol del Estado para aplicar políticas públicas que aspiran atraer a nuevos usuarios a espacios específicos de la ciudad.
4. La gentrificación simbólica mediante la producción cultural institucionalizada, un aspecto que conecta íntimamente con varias de las siete violencias presentadas en el capítulo anterior. Aquí el enfoque de los debates resulta en las diferentes prácticas biopolíticas que implementan determinados modelos de conducta y civilidad neoliberal en el espacio urbano¹⁹; algo que se consume sobre todo a través de la política de introducir nuevos usos culturales en la ciudad y de aplicar códigos y normas de convivencia en el espacio público.
5. Las nuevas geografías de la gentrificación, con un énfasis en las transformaciones que han ido ocurriendo en zonas rurales por la nueva organización del trabajo en el mundo postfordista; un discurso que ha sido tipificado como arquetipo de la gentrificación rural.
6. La resistencia a la gentrificación que ha sido objeto de análisis en una variedad de ciudades del Estado. Esta perspectiva también reivindica el potencial crítico y la radicalidad de los estudios sobre la gentrificación, haciendo énfasis en la posición social que muchos investigadores tienen en relación a ella.

¹⁷ Lees et al., 2016; Lees y Annunziata, 2018; Slater, 2017.

¹⁸ Duque Calvache, 2010; Díaz Parra, 2013.

¹⁹ Véase también la elaboración efectuada por Sequera y Janoschka, 2015.

En este sentido, Janoschka et al. (2014) indican como el uso del término gentrificación ha sido incrustado dentro de una amplia crítica al modelo urbano neoliberal y sus consecuencias sociales y espaciales. Además, a día de hoy nos sirve como referencia analítica de la situación en la fase más cruda de la crisis económica y social que se atravesó en el Estado español después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Al igual que otros estudios de hace solo tres o cuatro años, en aquel momento de profunda crisis y al borde del colapso económico, era difícil imaginarse cómo el próximo ciclo revalorizador iría estimulando los procesos de gentrificación. Similar a lo observado en crisis anteriores en ciudades como Londres o Nueva York²⁰, se intuía que la crisis no significaba el fin de la especulación y revalorización, ni de la gentrificación. Pero recién ahora parece claro el panorama desolador que resulta de las dramáticas transformaciones que ocurrieron desde que la economía tocó fondo y que nos ocupará en el siguiente apartado.

4. El nuevo drama de la gentrificación – aproximaciones al ciclo post-crisis

En el marco de la reconfiguración de la economía española que se inició desde la llegada del Partido Popular al gobierno estatal se produjeron varios pasos decisivos para preparar el terreno para la nueva ola de revalorización, especulación y expulsión que fue registrada en los últimos años, profundizando los procesos de gentrificación ya existentes. Recordamos que en aquel momento, muchos promotores y empresas constructoras quebraron por los inmensos préstamos que habían contraído con las cajas regionales de ahorro, posteriormente intervenidas y rescatadas con fondos públicos. Las actividades en el sector de la construcción cayeron un 90%, mientras que los hogares se volvieron cada vez más incapaces de devolver las hipotecas, poniendo en peligro la estabilidad del sistema bancario. Esto tenía un impacto importante para la gentrificación, ya que además los precios de la vivienda cayeron casi a la mitad²¹.

En este sentido, cabe señalar que los procesos de desposesión reflejan el papel esencialmente creador-destructivo del capital en un mercado agotado. En el caso español, fue la deuda privada que se convirtió en el mecanismo activo para la desposesión de la vivienda, provocando que cientos de miles de hogares fueran expulsados de sus casas²². Además, es posible observar una intensa colaboración de actores políticos locales, regionales y nacionales con sus homólogos del mercado inmobiliario internacional. A raíz de ello, se decidió dejar sin desamparo la población y modificar la configuración del mercado de la vivienda mediante instrumentos que fomentan un giro hacia el alquiler²³. Y, por otro lado, se propusieron estrategias para la intensifica-

ción del modelo de desarrollo turístico, acompañante de la creación de riqueza en el Estado español desde hace muchas décadas.

Revisando la influencia de los procesos macroeconómicos y la gestión política de la crisis en la transformación del mercado de la vivienda, es posible describir también cómo ha sido provocada una nueva vuelta de tuerca a los procesos de gentrificación en muchas ciudades, si bien ésta parte principalmente del nuevo modelo de gestión económica aplicada por el gobierno estatal. Por ende, es posible caracterizar los aspectos que definirían las pautas de la gentrificación post-crisis, es decir las maneras cómo ha cambiado su expresión material y simbólica en el último quinquenio. Se trata de cinco actos que conjuntamente componen el nuevo drama de la expulsión y gentrificación mediante un abanico de métodos de desposesión ‘a la española’:

(i) Gentrificación por desposesión turística

Para abordar los cambios radicales de los procesos de gentrificación en las ciudades españolas, es necesario destacar en primer lugar la importancia del turismo. Solamente entre 2010 y 2017, la presión turística se ha intensificado dramáticamente. Siguiendo los datos de INE, el número de llegadas internacionales ha subido de 52 a 82 millones de personas, a las cuales habría que añadir más de 175 millones de viajes de los residentes en territorio español; un número en aumento entorno al cinco por ciento anual desde el comienzo de la recuperación económica. Sin embargo, la preocupación que destaca el turismo urbano se ha transformado más allá de la cuestión de cómo gestionar el flujo masivo de personas en términos cuantitativos. En línea con lo que se observa en otros países, la incidencia del turismo se ha trasladado de manera significativa a diferentes aspectos de la vida urbana, como lo son la convivencia, la gestión del espacio público, el tejido comercial, pero sobre todo el mercado inmobiliario²⁴. El último aspecto es especialmente relevante en las ciudades españolas porque implica tres fenómenos superpuestos: En primer lugar, se trata de la expansión hotelera que habitualmente resulta de la compra de edificios enteros por inversores profesionales y que comprende su reformación y la transformación del uso residencial a hotelero²⁵. En segundo lugar, cabe destacar la demanda residencial internacional de personas en búsqueda de una calidad de vida mejor, sea ésta compuesta por profesionales jóvenes o por jubilados provenientes principalmente de países de la Unión Europea²⁶. En tercer lugar, resaltamos el enorme impacto por la masificación de los pisos turísticos que ocurrió por el cambio de modelo suscitado a partir de la proliferación de plataformas P2P como Airbnb. Si bien los tres procesos actúan conjuntamente, es el tercero el que ha marcado últimamente los debates académicos y políticos, principalmente por su incidencia atroz en el mercado inmobiliario²⁷. Siguiendo la escasa información disponible en plataformas de observación crítica como InsideAirbnb que enumera 49.702 viviendas

²⁰ Smith, 2002.

²¹ Janoschka, 2015.

²² Alexandri y Janoschka, 2018.

²³ Beswick et al., 2015.

²⁴ Cocola Gant, 2018a; Gravari-Barbas y Guinand, 2017; Colomb y Novy, 2016.

²⁵ Cocola Gant, 2018b.

²⁶ Domínguez Aguilar, M.; Rubiales-Pérez, M. y J. Bayona-i-Carrasco, 2018.

²⁷ Véase, entre otros: Cocola Gant, 2018b y Gutiérrez et al., 2017 para Barcelona; Vives-Miró y Rullán, 2017 para Palma; Yrigoy, 2017 para Menorca; o Jiménez Jiménez, 2017 para Sevilla.

ofertadas en Airbnb en Madrid, Barcelona y la Isla de Mallorca es posible extrapolar el número de viviendas que han sido extraídos del mercado residencial para incorporarse al mercado de los alquileres vacacionales entorno de 150.000 en todo el Estado español²⁸. Considerando que en las grandes ciudades la mayoría de esas viviendas de uso turístico se encuentran en lugares céntricos, en lugares como en el centro de Madrid se estimaría que la proporción de las viviendas ofrecidas en plataformas P2P consiste en más del 12 por ciento del stock total y alrededor del 25 por ciento de la oferta total en alquiler²⁹; un número que es clave para tener una incidencia relevante en el mercado inmobiliario. En relación a los efectos espaciales que la gentrificación por desposesión turística causa, Cocola-Gant (2018b) ha analizado cómo ha disminuido sustancialmente el número de la población residente en Ciutat Vella en Barcelona y cómo se ha reducido el número de residentes inmigrantes. Por otro lado, Vives-Miró y Rullán (2017) demuestran como en el caso de Palma (Mallorca), la reconfiguración mediante los tres procesos superpuestos ha modificado completamente las pautas espaciales del valor de las viviendas a lo largo de los últimos 25 años: algunos lugares que en los años 1990 se encontraban entre los más baratos del Centro Histórico ahora se han puesto en la cabeza de los precios de venta, y al revés. Esto parece la consecuencia lógica de la turistificación, ya que la transformación de viviendas en alquileres temporales al menos duplica su rentabilidad económica en comparación con un alquiler permanente.

(ii) Gentrificación por desposesión financiera

Los procesos de financiarización de la vivienda y su incorporación a los circuitos internacionales de especulación ha sido uno de los pilares de la recomposición del mercado inmobiliario español. Dos ingredientes han sido fundamentales para la estrategia política de atraer y fijar capital internacional: por un lado, el rescate bancario de 2012 que terminó con la creación de la sociedad de gestión de activos SAREB, sin ninguna deliberación política sobre su estrategia económica a largo plazo³⁰. La SAREB es un banco malo encargado de devolver los activos morosos al mercado inmobiliario, es decir, introducir, entre otros, viviendas desahuciadas, créditos hipotecarios, terrenos vacantes o viviendas VPO como nuevos productos financieros en el mercado inmobiliario. Dado el tamaño de la reestructuración bancaria española, la SAREB no sólo se ha convertido a nivel europeo en uno de los actores inmobiliarios de mayor importancia³¹; además, ha conseguido actuar como 'creador del mercado' que genera las condiciones más amplias de liquidez así como el entorno institucional para fomentar las transacciones inmobiliarias³². Por otro lado, cabe resaltar el empeño legislativo para fomentar SOCIMIs, sociedades de

gestión inmobiliaria y *servicers*, así como otros vehículos de inversión dirigidos a la inversión en el mercado de alquiler de viviendas. Como consecuencia, varios miles de millones de euros de inversión transnacional produjeron una verdadera avalancha inversionista en el mercado residencial español³³, y activos por varias decenas de millones de euros están ahora gestionados por fondos buitres, con Blackstone a la cabeza. Por ejemplo, las SOCIMIs, exentos de tributación si su rendimiento proviene íntegramente del alquiler de propiedades, han crecido extraordinariamente y controlan hoy aproximadamente el 50 por ciento de las transacciones del mercado residencial³⁴. Esta situación literalmente ha producido un vuelco en el mercado inmobiliario residencial español. Como consecuencia, se han establecido nuevas formas de gestión del parque inmobiliario y con ello una profesionalización y externalización de los servicios. Podemos entonces observar que la desposesión financiera originada por el drama de las hipotecas y por los excesos del modelo inmobiliario español resulta en una vuelta de tuerca a los procesos de gentrificación, si bien la incidencia concreta es todavía relativamente desconocida a nivel barrial. Pero los indicios apuntan que los procesos de financiarización de la vivienda van de la mano con la intensificación del rendimiento inmobiliario que resulta de la turistificación anteriormente descrita.

(iii) Gentrificación por desposesión arrendataria

El tercer aspecto de las profundas transformaciones en las ciudades españolas consiste en la desposesión arrendataria. Con este término queremos enfatizar la especulación reciente en los alquileres. A raíz del cierre del grifo de los créditos hipotecarios durante la crisis y por necesidad habitacional de los cientos de miles de desahuciados se ha efectuado un repunte de la demanda del alquiler. Desprotegidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que fue aprobada a nivel estatal en 2013, muchos inquilinos en un amplio rango de ciudades grandes y medianas están afrontando ahora unas subidas de los alquileres por encima del 10 por ciento anual³⁵. La LAU como fundamento para hacer el mercado alquiler más atractivo para propietarios va de la mano con la presión ejercida por el turismo y la financiarización de la vivienda. En este sentido, la subida de alquileres expulsa de forma dramática a los residentes en alquiler en zonas céntricas, profundizando los procesos de gentrificación. Además, aumenta la presión en barrios más periféricos, por la población que se traslada desde lugares más céntricos por no poder pagar las subidas de los alquileres. Como consecuencia, se origina una difusión de los mecanismos que causan la gentrificación hacia barrios que anteriormente fueron pensados como 'no gentrificables', sea por el mal estado del parque inmobiliario o por la propia composición social conflictiva. Esto es dramático en todos los aspectos, ya que si bien los expulsados de las áreas centrales puedan relocalizarse en lugares más periféricos, los habitantes de menores recursos en estos barrios

²⁸ Esta cifra es un cálculo propio a fecha de marzo de 2018 que se efectúa mediante la extrapolación de estimaciones por parte de actores institucionales como Exceltur o el Ayuntamiento de Madrid con los datos de InsideAirbnb. En ausencia de datos fiables y teniendo en cuenta que no toda la oferta de las plataformas P2P ha sido sustraída del mercado de vivienda residencial, la estimación se considera como conservadora.

²⁹ Para este cálculo se utilizan los datos de InsideAirbnb, el número de viviendas proveniente del anuario estadístico del Ayuntamiento de Madrid y la estimación que en el distrito Centro en Madrid aproximadamente el 45 por ciento del parque de la vivienda es en régimen de alquiler.

³⁰ Alexandri y Janoschka, 2018.

³¹ García Pérez y Janoschka, 2016.

³² Alexandri y Janoschka, 2018.

³³ Beswick et al., 2016; Di Felicianonio y Aalbers, 2018; García Pérez y Janoschka, 2016.

³⁴ CBRE, 2017.

³⁵ Janoschka, 2017.

sufren una segunda expulsión hacia espacios todavía más periféricos y peor conectados.

(iv) *Gentrificación por exclusión comercial y simbólica*

Si bien la constitución simbólica de los procesos de gentrificación ha sido abordada ampliamente en los debates del ciclo de acumulación previa a la crisis, parece importante enfatizar mediante qué métodos este patrón se ha visto intensificado y radicalizado en los últimos años. Por un lado, es importante resaltar la gestión del espacio público mediante las renovadas normas de convivencia y civismo que saltaron al debate en los primeros años de la década, para controlar la supuesta 'decadencia' del espacio urbano en la crisis. Por otro lado, cabe señalar la importancia del gran aumento de la expedición de permisos de terrazas como método de gestión integral del espacio público, que ha sido ideado como política económica a favor de los establecimientos gastronómicos para afrontar la crisis. Finalmente, es igualmente importante destacar que la transformación comercial en pos de usos turísticos y en favor de la gastronomía ha jugado un enorme rol transformativo. A esto se suma, como por ejemplo en Barcelona, la progresiva desaparición del comercio tradicional por el fin de las rentas antiguas comerciales. Y además, es posible destacar la gourmetización de los mercados tradicionales de abasto, con normativas que permiten un mayor porcentaje de establecimientos gastronómicos como parte integral del concepto de mercado. Si bien todos estos aspectos ya existían hasta cierto punto en el ciclo anterior a la crisis, cabe señalar que la intensificación y profundización resulta como estrategia de salida de la crisis, provocando el malestar de vecinos y colectivos sociales, ya que sustenta los procesos de gentrificación de forma nítida.

(v) *Gentrificación everywhere*

Este quinto acto resulta en la difusión de los procesos de gentrificación, tanto a lugares alejados de los centros de las ciudades como a ciudades en cualquier punto del Estado. El proceso de gentrificación *everywhere* ha tenido un eco importante en la academia, con estudios de caso en ciudades tan variadas como Zaragoza, Sevilla, Valencia, A Coruña, Granada, Murcia o Alicante, abarcando lugares que van más allá de los típicos ejemplos de ciudades en las Islas Baleares y Canarias y los obvios casos históricos de Bilbao, Barcelona y Madrid. Pero también cabe señalar la expansión de la gentrificación más allá de los límites espaciales de los centros históricos. Como ejemplo, los procesos de gentrificación han pasado el límite de la almendra central en Madrid, con barrios como la Villa de Vallecas, Carabanchel o Usera sufriendo una enorme presión de transformación. Esto da lugar a una reflexión importante sobre los mecanismos de gentrificación, ya que al parecer y en línea con las experiencias en otras ciudades europeas, ésta ya no encuentra limitaciones espaciales. De forma parecida a lo que ocurre a nivel planetario, también en el interior de cada ciudad se expande la gentri-

cación como parte de la profunda reestructuración de clase de nuestras sociedades.

5. Gentrificación, ¿quó vadis? – un panorama desolador

Cada crisis económica, política y social implica grandes retos y oportunidades, y crea situaciones en las cuales las reglas generales pierden validez, mientras que la excepcionalidad se vuelve la nueva normalidad. En este sentido, la excepcionalidad que produjo la gran recesión 2008-2013 en el Estado español se ha traducido en grandes rupturas sociales que van a determinar el espectro político y social durante las próximas décadas. Sin embargo, en lo que se refiere a las políticas urbanas y a los procesos de gentrificación, el panorama es francamente desolador. La excepcionalidad de esta crisis ha desembocado en unas políticas económicas que han aprovechado la gran oportunidad para expandir, profundizar y radicalizar los procesos de gentrificación, desplazamiento y desposesión. Bajo el manto de la excepcionalidad de la crisis, se han socializado las pérdidas del sistema financiero-especulativo, mientras que se han estimulado una serie de nuevos mecanismos de desposesión tal cual se ha ido analizando en los apartados anteriores.

Cabe señalar que a lo largo del tiempo pasado, el espectro invisible de estos mecanismos se ha vuelto cada vez más visible. Esto nos lleva a la reflexión inicial acerca de las violencias implícitas del capitalismo contemporáneo. En la fase económica pre-crisis, las violencias financieras y de lucro económico han ido trabajando de manera oculta para avanzar en los procesos de gentrificación. Se ha usado el lado bonito de la política, el discurso de los ganadores, de la estética, de la arquitectura y de la autoridad moral para avanzar en el proyecto capitalista de reestructuración clasista de las ciudades. Sin embargo en la fase actual, los procesos de gentrificación post-crisis implican principalmente una intensificación de la explotación capitalista de la ciudad, con métodos casi exclusivamente ubicados en el terreno de las violencias del lucro económico-financiero. Ya no se trata de embellecer la ciudad, sino de aprovecharla económicamente al máximo. Y esto significa reestructurarla simplemente según la capacidad de pago de los usuarios, donde los turistas se encuentran a la cabeza. Los demás aspectos son una consecuencia casi lógica, el aumento de las rentas responde a la brecha de renta que origina el turismo, el cambio comercial es fruto lógico de la transformación de la demanda, etcétera. No obstante, este proceso ha sido solamente posible porque llueve sobre suelo mojado, por las políticas de construcción del modelo de la ciudad neoliberal que han preparado a las ciudades material y simbólicamente para esta vuelta de tuerca. Probablemente se ha perdido una gran posibilidad de recuperar las ciudades para la gente y no para el capital, y los tímidos intentos de frenar la gentrificación en las ciudades 'del cambio' no tienen la capacidad suficiente para contrarrestar la dinámica extraordinaria de la ola expansiva del mercado inmobiliario. Sin embargo, la próxima crisis de acumulación llegará por dónde y cuándo no se la espera. Con suerte, entonces nos tocará reescribir el futuro de las ciudades.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AALBERS, M. (2009). The Globalization and Europeanisation of Mortgage Markets. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 389-410.
- ALEXANDRI, G., y JANOSCHKA, M. (2018). Who Loses and Who Wins in a Housing Crisis? Lessons From Spain and Greece for a Nuanced Understanding of Dispossession. *Housing Policy Debate*, 28(1), 117-134.
- ATKINSON, R., y BRIDGE, G. (Eds.) (2004). *Gentrification in a global context*. London: Routledge.
- BESWICK, J., ALEXANDRI, G., BYRNE, M., VIVES-MIRÓ, S., FIELDS, D., HODKINSON, S., y JANOSCHKA, M. (2016). Speculating on London's housing future: The rise of global corporate landlords in 'post-crisis' urban landscapes. *City*, 20(2), 321-341.
- BRICKELL, K., ARRIGOITIA, M., y VASUDEVAN, A. (2017). Geographies of forced eviction: Dispossession, violence, resistance. En K. Brickell, M. Fernández Arrigoitia y A. Vasudevan (Eds.), *Geographies of Forced Eviction* (pp. 1-23). London: Palgrave Macmillan.
- BUTLER, J., y ATHANASIOU, A. (2013). *Dispossession: The performative in the political*. Cambridge: Polity Press.
- BÜSCHER, B., y FLETCHER, R. (2017). Destructive creation: Capital accumulation and the structural violence of tourism. *Journal of Sustainable Tourism*, 25(5), 651-667.
- CBRE (2017). *Informe junio 2017. Claves del mercado y el sector residencial en España*. Disponible en: <https://www.cbreresidencial.es/wp-content/uploads/2017/07/INFORME-Residencial-2017.pdf>
- CHRISTOPHERS, B. (2010). On voodoo economics: theorising relations of property, value and contemporary capitalism. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 35(1), 94-108.
- CÓCOLA GANT, A. (2017, 7 de agosto). El turismo es un traspaso de fondos públicos a manos privadas. Entrevista efectuada por Ana I. Bernal Triviño. *Diario Público*. Disponible en: <http://www.publico.es/economia/turismo-agustin-cocola-gant-turismo-traspaso-fondos-publicos-manos-privadas.html>
- CÓCOLA GANT, A. (2018a). Tourism gentrification. En L. Lees y M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.
- CÓCOLA GANT, A. (2018b). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement*. PhD thesis, Cardiff University. Disponible en: <http://orca.cf.ac.uk/109288/19/A-Cocola-Gant-PhD-Thesis.pdf>
- COLOMB, C., y NOVY, J. (Eds.) (2016). *Protest and Resistance in the Tourist City*. London: Routledge.
- DESMOND, M. (2016). *Evicted: Poverty and profit in the American city*. New York: Penguin Random House.
- DÍAZ PARRA, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio 3w: Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 1030.
- DI FELICANTONIO, C., y AALBERS, M. (2018). The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis. *Housing Policy Debate*, 28(1), 135-151.
- DOMÍNGUEZ AGUILAR, M., RUBIALES-PÉREZ, M., y BAYONA-I-CARRASCO, J. (2018). Inmigración de "calidad de vida" y partial exit: un estudio a partir de los casos de Mérida (México) y Barcelona (España). *Revista Colombiana de Sociología*, 41(1), 177-202.
- DUQUE CALVACHE, R. (2010). La difusión del concepto gentrificación en España: reflexión teórica y debate terminológico. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 875.
- FIELDS, D., y UFFER, S. (2014). The financialization of Rental Housing: a Comparative Analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502.
- GARCÍA PÉREZ, E. (2014). Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 71-91.
- GARCÍA PÉREZ, E., y JANOSCHKA, M. (2016). Derecho a la vivienda y crisis económica: La vivienda como problema en la actual crisis económica. *Ciudad Y Territorio - Estudios Territoriales*, 48(188), 213-228.
- GRAVARI-BARBAS, M., y GUINAND, S. (Eds.) (2017). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International Perspectives*. London: Routledge.
- GUTIÉRREZ, J., GARCÍA-PALOMARES, J.C., ROMANILLOS, G., y SALAS-OLMEDO, M.H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291.
- HARVEY, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.
- JANOSCHKA, M. (2015). Politics, citizenship and disobedience in the city of crisis: A critical analysis of contemporary housing struggles in Madrid. *Die Erde – Journal of the Geographical Society of Berlin*, 146(2-3), 100-112.
- JANOSCHKA, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71.

- JANOSCHKA, M. (2017, 30 de enero). De inquilino en Madrid y Barcelona, la epopeya de 2017. El precio del alquiler aumentó un vertiginoso 17% el año pasado en las principales ciudades españolas. *Blog Seres Urbanos, El País*. Disponible en: https://elpais.com/elpais/2017/01/30/seres_urbanos/1485780539_056799.html
- JANOSCHKA, M. (2018, 11 de abril). La culpa de la turistificación no es del turista, sino de las administraciones que no actúan. Entrevista efectuada por Henriqué Mariño. *Diario Público*. Disponible en línea: <http://www.publico.es/sociedad/turistificacion-madrid.html>
- JANOSCHKA, M., SEQUERA, J., y SALINAS, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America—A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265.
- JIMÉNEZ JIMÉNEZ, B. (2017). *La masificación turística en los destinos urbanos: el caso de Sevilla*. Trabajo Fin de Grado [Inédito]. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- LEES, L., SLATER, T., y WYLY, E. (2013). *Gentrification*. London: Routledge.
- LEES, L., SHIN, H.B., y LÓPEZ-MORALES, E. (2016). *Planetary gentrification*. London: Wiley.
- LEES, L., ANNUNZIATA, S., y RIVAS-ALONSO, C. (2018). Resisting Planetary Gentrification: the value of survivability in the fight to stay put. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(2), 346-355.
- LÓPEZ, I., y RODRÍGUEZ, E. (2011). The Spanish model. *New left review*, 69(3), 5-29.
- NAREDO, J.M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, 44.
- PALOMERA, J. (2014). How did finance capital infiltrate the World of the urban poor? Homeownership and social fragmentation in a Spanish neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 218-235.
- PATILLO, M. (2013). Housing: Commodity versus right. *Annual Review of Sociology*, 39, 509-531.
- SASSEN, S. (2014). *Expulsions: Brutality and complexity in the global economy*. Cambridge (MA): Harvard University Press.
- SEQUERA, J., y Janoschka, M. (2015). Gentrification dispositifs in the historic centre of Madrid: a reconsideration of urban governmentality and state-led urban reconfiguration. En L. Lees et al. (Eds.), *Global gentrifications: Uneven development and displacement* (pp. 375-394). Bristol: Policy Press.
- SLATER, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311.
- SLATER, T. (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49(1), 114-137.
- SMITH, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450.
- SMITH, N. (2005). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- SPRINGER, S. (2013). Violent accumulation: A post-narchist critique of property, dispossession, and the state of exception in neoliberalizing Cambodia. *Annals of the Association of American Geographers*, 103(3), 608-626.
- VIVES-MIRÓ, S., y Rullan, O. (2017). Desposesión de vivienda por turistización?: Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, 67, 53-71.
- WALDRON, R. (2018). Capitalizing on the State: The political economy of Real Estate Investment Trusts and the 'Resolution' of the crisis. *Geoforum*, 90, 206-218.
- WYLY, E., MOOS, M., HAMMEL, D., y KAHAHIZI, E. (2009). Cartographies of race and class: mapping the class-monopoly rents of American Subprime Mortgage Capital. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 332-354.
- YRIGÓY, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 580.