

# Acceso a la vivienda en contextos de gentrificación y turistificación urbana

## *Access to Housing in Urban Touristification and Gentrification Contexts*

Mario Arroyo Alba  
mario\_arroyo@hotmail.es

**Resumen:** Las principales ciudades de nuestro entorno se están viendo afectadas en la actualidad por tendencias urbanas globales que marcan el ritmo de su desarrollo. Procesos de transformación como la turistificación y la gentrificación están atravesando diferentes territorios, principalmente en los centros urbanos, e incidiendo de forma específica en la forma en que construimos nuestras ciudades. La relación entre problemas sociales como las dificultades en el acceso a la vivienda, la desigualdad y la segregación en el medio urbano y este tipo de transformaciones está siendo ampliamente estudiada por distintas disciplinas y cobrando relevancia en el ámbito académico. El presente artículo recoge los principales resultados y conclusiones de una investigación llevada a cabo con el objetivo de aproximarse al problema del acceso a la vivienda en este tipo de contextos, concretamente en el barrio madrileño de Lavapiés. De esta forma, se ha intentado analizar de forma crítica los procesos de transformación urbana y sus consecuencias en forma de problemas sociales.

**Palabras clave:** ciudad, territorio, vivienda, gentrificación, turismo, procesos de transformación urbana, desplazamientos, exclusión, segregación.

**Abstract:** Major cities in Spain are being affected by global city trends that define the pace of their development. Processes of transformation like touristification and gentrification are crossing different territories, mainly in urban centers, and specifically affecting the way we build our cities. The relationship between social issues, like difficulties accessing housing, inequality, and the segregation of the city, and this type of transformation is being widely studied by a variety of disciplines and gaining more and more relevance in academia. This article presents the main results and conclusions of research carried out on the problem of access to housing in these kinds of contexts, specifically in the Lavapiés neighborhood of Madrid. In this way, the processes transforming the city and their consequences as social problems were analyzed from a critical perspective.

**Keywords:** city, territory, housing, gentrification, tourism, urban transformation processes, displacement, exclusion, segregation.

## INTRODUCCIÓN

A lo largo de las últimas décadas asistimos a una tendencia expansionista en cuanto al crecimiento de la población que habita las grandes metrópolis. La vida urbana se ha convertido progresivamente en la forma de vida más común y las grandes ciudades se han ido conformando como las formas espaciales hegemónicas de nuestras sociedades, siendo centros estratégicos de ordenación territorial y de organización económica y social. Informes de organismos internacionales (Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la ONU, 2014) apuntan estas cuestiones y, a su vez, advierten de los nuevos desafíos y necesidades que deberán afrontarse en cuanto a vivienda, infraestructuras, transporte y servicios básicos. Las ciudades de hoy también se configuran como espacios de acumulación, inversión y producción de capitales, viéndose afectadas por las tendencias políticas y económicas globales de la actual etapa del capitalismo, también por las formas de gobernanza urbana que le son propias. En este sentido, Bremer *et al.* (2015: 231-232) apuntan que «las ciudades se han convertido en los lugares estratégicamente decisivos de la reestructuración neoliberal» y que «los procesos de destrucción creativa institucional asociados con el neoliberalismo realmente existente atraviesan todas las escalas espaciales», con especial intensidad en las «escalas urbanas, en las grandes ciudades y en las ciudades región». Es en esta coyuntura donde podemos incluir los procesos de transformación de tipo turistificación y gentrificación que se producen en los centros urbanos de ciudades como Madrid. Esta, entendida así en un entorno de economía global y de competencia entre ciudades por recursos e inversiones, se ha ido posicionando en los últimos años en una situación prioritaria. La ciudad de Madrid ha sufrido grandes cambios geográficos y socioeconómicos que «se enmarcan en las mismas dinámicas de transformación urbana que el resto de las ciudades europeas, si bien con las peculiaridades del sur geográfico» (García, 2014: 72-73). Así, estos cambios habrían tenido lugar con retraso, pero con una aceleración más intensa, produciendo un escenario de «polarización urbana».

Es en este marco amplio donde podemos contextualizar la investigación que exponemos en el presente texto. Sus objetivos generales han sido, por un lado, describir las características principales de los procesos de transformación urbana que acontecen en el distrito Centro de la ciudad en los últimos años y establecer su relación con los problemas de acceso a la vivienda. Por otro lado, describir y analizar las experiencias y vivencias subjetivas y las problemáticas relacionadas con el acceso a la vivienda en el barrio de Lavapiés en este tipo de contextos de turistificación y gentrificación urbana. Para ello, se ha utilizado una combinación de técnicas de investigación de carácter cuantitativo y cualitativo, con lo que se pretendía abordar con mayor profundidad la compleji-

dad del objeto de estudio, recogiendo así algunas recomendaciones (Slater, 2015: 130-131) para reestablecer «perspectivas críticas» alrededor del estudio de estos fenómenos urbanos. A través del análisis de datos se ha podido elaborar un dibujo sobre cómo la ciudad de Madrid se ha ido posicionando en las tendencias de ciudades globales, albergando así procesos del tipo turistificación y gentrificación. Hemos podido acercarnos al contexto socioeconómico de la región urbana, al problema de acceso a la vivienda en distintas áreas y al proceso específico de turistificación de su distrito Centro. También se ha podido poner sobre la mesa, mediante distintas informaciones que nos ofrecía la metodología historiográfica, un relato sobre cómo se ha desarrollado por fases el proceso de elitización del barrio de Lavapiés durante años. Finalmente, la información cualitativa obtenida de las narraciones de personas que han vivenciado los procesos con diferentes desenlaces (desplazamientos y resistencias) nos ha ofrecido un complemento fundamental para comprender tanto los propios procesos como los problemas derivados.

## MADRID: CONTEXTO DE UNA REGIÓN URBANA

La región urbana de Madrid, que definimos como un conjunto de municipios interdependientes entre sí y que establecen un nodo global, con un mercado de trabajo urbano regional que dinamiza los movimientos y traslados de la población cotidianamente por el territorio (Villalón, 2016a; Villalón, 2016b), se ha ido posicionando en los últimos tiempos de forma preferente en los mercados globales y convirtiéndose en territorio estratégico a nivel regional y estatal. Distintos indicadores dan cuenta de ello, como el PIB per cápita de la región, que se sitúa por encima del de otras regiones y de la media estatal y europea. También la renta disponible de los hogares de la región, que se sitúa por encima de la media del conjunto nacional, junto a las tasas de crecimiento del PIB regional y de la ciudad, en constante aumento y en niveles superiores a los de otros territorios. En esta línea, también se pueden destacar los buenos datos regionales y de la ciudad en el ámbito de la creación de empleo, situándose la región por encima de la media europea y del país. También se observa el mantenimiento de tasas de desempleo inferiores a muchos otros territorios. Una comparativa de estos datos podemos visualizarla en la Tabla 1 sobre informaciones del año 2015, en un momento en el que ya se enunciaba la consolidación de la salida de la crisis.

**Tabla 1: Indicadores económicos comparados Comunidad de Madrid-España-UE en 2015**

| 2015  | Comunidad de Madrid | España      | UE          |
|---|---------------------|-------------|-------------|
| Producto Interior Bruto per cápita                    | 35.400,00 €         | 25.900,00 € | 28.900,00 € |
| Renta disponible de los hogares per cápita (2014)     | 18.300,00 €         | 14.400,00 € | ...         |
| Tasa de crecimiento del PIB en términos reales        | 3,3                 | 2,9         | ...         |
| Gasto en I+D en porcentaje de Producto Interior Bruto | 1,69                | 1,24        | 2,04        |
| Tasa de actividad                                     | 63,9                | 58,8        | 57,5        |
| Tasa de empleo total                                  | 53                  | 45,9        | 52,1        |
| Tasa de paro total                                    | 17,1                | 22,1        | 9,4         |
| Población parada de larga duración                    | 55,7                | 51,6        | 48,3        |
| Tasa de paro menores de 25 años                       | 44,2                | 48,3        | 20,3        |

Fuente: Instituto Estadística C.M., Eurostat, 2017. Elaboración propia

En contraposición con estos resultados, también se pueden destacar otros datos negativos como la excesiva precariedad y temporalidad de los mercados de trabajo en la ciudad principal y el excesivo predominio y clara dependencia de los sectores de la construcción y de los servicios.

Otros resultados obtenidos de la comparación por áreas funcionales nos caracterizan la ciudad de Madrid como un territorio muy desigual y heterogéneo, llamando mucho la atención las informaciones sobre la distribución territorial por rentas y grupos sociales. Estos datos nos informan de evidentes contrastes y diferencias dentro del territorio municipal, como se puede ver en los Gráficos 1 y 2, siendo indicadores de la desigualdad y de diferentes desarrollos económicos y sociales.

En definitiva, si bien los datos macroeconómicos nos muestran un territorio dinámico, estratégico y muy bien posicionado dentro de los mercados globales y de la competencia urbana, por otro lado esto también se traduce en inquietantes indicadores de desigualdad social y segregación urbana, y otros elementos o factores generadores de vulnerabilidad o exclusión social, principalmente en el ámbito de la vivienda y el empleo.

## ACCESO A LA VIVIENDA Y GESTIÓN DEL SUELO

La información sobre vivienda y suelo nos resulta muy pertinente, ya que este ámbito es uno de los principales determinantes económicos y el principal gasto al que se enfrentan los habitantes de las grandes ciudades como Madrid. La constante evolución al alza de los precios medios de la vivienda en todas sus tipologías (alquiler y compra-venta de primera y segunda mano) nos muestra el cariz de las dificultades que pueden

**Grafico 1: Renta neta media anual en hogares en áreas submunicipales en 2015**



**Fuente: INE, Indicadores Urbanos, 2017. Elaboración propia**

afrontar las familias económicamente, más si cabe teniendo en cuenta que la evolución de las rentas familiares y de los salarios no han sufrido la misma tendencia. En las Tablas 2 y 3 podemos ver ejemplos de esta cuestión, tanto en los años 2014 y 2015 como más recientemente, en 2016 y 2017, volviéndose a evidenciar así las diferencias y desigualdades en los distintos territorios de la ciudad.

## TURISTIFICACIÓN DEL DISTRITO CENTRO

La información sobre el crecimiento del sector turístico da cuenta de la gran relevancia que este ha adquirido en el contexto urbano. Madrid se ha insertado en los últimos tiempos dentro del circuito de capitales turísticas europeas con el desarrollo de su marca-ciudad y en sintonía con el escenario común de ciudades globales. El epicentro de este fenómeno lo podemos situar en el distrito Centro de la ciudad. En la Tabla 4 se puede apreciar la evolución del número de plazas hoteleras en el conjunto de la ciudad y en concreto en el centro urbano.

En este sentido, se nos muestra un claro desarrollo y primacía de las industrias del turismo y del ocio, y los servicios derivados directa o indirectamente de estas como di-

**Gráfico 2: Proporción población extranjera en áreas submunicipales sobre población total 2015**



namizadoras principales de la economía de la ciudad-región. Las informaciones muestran un aumento importante y continuado durante años de las visitas turísticas, de las plazas y de los establecimientos hoteleros, y el surgimiento del fenómeno de las viviendas de alquiler vacacional, teniendo su núcleo en el distrito Centro de la capital y en sus áreas aledañas. Los datos globales de la Tabla 5 confirman estos argumentos.

La explosión del fenómeno de las viviendas de alquiler turístico también cobra gran relevancia a la hora de analizar estas tendencias. De esta forma, los datos que ofrece el portal Inside Airbnb sobre la publicidad de este tipo de establecimientos en la conocida plataforma colaborativa suman nuevos argumentos a la hora de plantear la complejidad del fenómeno de la turistificación y la importancia que cobra en el actual contexto urbano. Así, con datos de 17 de enero de 2018 se publicitan 16.313 establecimientos turísticos de este tipo como propios de la ciudad, de los cuales un 63,4% son apartamentos enteros, frente al resto, que serían habitaciones. El coste medio por estancia se situaría en 75 euros la noche. Los mismos datos en el distrito Centro nos sitúan ante 8.474 establecimientos publicitados, siendo un 75,4% apartamentos completos y con una media de coste de 81 euros/noche. Finalmente, y para adelantarnos a los contenidos de los próximos epígrafes, el barrio con la nomenclatura oficial de Embajadores, a la que pertenece Lavapiés, según estos datos, albergaría la publicidad de 2.373 establecimientos, de los cuales un 73% serían apartamentos completos y con una media de precio por

**Tabla 2: Datos precio medio viviendas (€/m<sup>2</sup>) por Distrito**

| Distrito            | Junio 2015 | Diciembre 2014 |
|---------------------|------------|----------------|
| Ciudad de Madrid    | 2.776      | 2.663          |
| Centro              | 3.782      | 3.547          |
| Arganzuela          | 3.036      | 2.972          |
| Retiro              | 3.254      | 3.217          |
| Salamanca           | 4.667      | 4.481          |
| Chamartín           | 3.448      | ..             |
| Tetuán              | 2.839      | 2.718          |
| Chamberí            | 4.436      | 4.167          |
| Fuencarral-El Pardo | 2.843      | 2.677          |
| Moncloa-Aravaca     | 3.816      | 3.471          |
| Latina              | 2.234      | 2.217          |
| Carabanchel         | 2.248      | 2.187          |
| Usera               | 2.183      | ..             |
| Puente Vallecas     | 2.242      | 2.220          |
| Moratalaz           | ..         | ..             |
| Ciudad Lineal       | 2.774      | 2.716          |
| Hortaleza           | 3.137      | 2.962          |
| Villaverde          | 1.800      | 1.712          |
| Villa Vallecas      | 2.132      | 2.054          |
| Vicálvaro           | ..         | ..             |
| San Blas-Canillejas | 2.154      | ..             |
| Barajas             | 2.473      | 2.369          |

**Fuente: Banco de datos Ayuntamiento de Madrid, a través de Sociedad de Tasación, 2017. Elaboración propia.**

noche de estancia de 68 euros. En la imagen que muestra el Mapa 1 podemos observar la situación de dichas ofertas en el territorio y la gran concentración en el distrito Centro.

## GENTRIFICACIÓN DEL BARRIO DE LAVAPIÉS

A grandes rasgos podemos definir la gentrificación como la «transformación de un área de clase trabajadora de la ciudad en una zona de clase media, para su uso residencial y comercial», teniendo lugar estos procesos en «áreas urbanas en la que la desinversión previa en infraestructuras ha generado vecindarios cuya renovación puede resultar muy lucrativa» (Sequera, 2015: 2). En lo que nos compete, el desplazamiento directo o indirecto de población como consecuencia del proceso se convierte en una característica fundamental para definirlo y describirlo. Si bien en cada territorio nos encontramos con



**Tabla 3: Datos renta mensual de la vivienda en alquiler (€/m2 construido) por Distrito y por Trimestre**

| Distrito            | 3º T 2017 | 2º T 2017 | 1º T 2017 | 4º T 2016 | 3º T 2016 | 2º T 2016 | 1º T 2016 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ciudad de Madrid    | 15,3      | 14,6      | 14,8      | 14,4      | 13,8      | 13,1      | 12,9      |
| Centro              | 18,4      | 17,9      | 18,6      | 17,7      | 18,9      | 18,0      | 15,9      |
| Arganzuela          | 14,7      | 14,1      | 14,1      | 13,5      | 13,4      | 12,0      | 12,2      |
| Retiro              | 15,0      | 14,3      | 14,9      | 14,2      | 14,6      | 13,8      | 13,5      |
| Salamanca           | 18,0      | 17,3      | 17,3      | 16,7      | 16,1      | 15,6      | 15,6      |
| Chamartín           | 16,0      | 15,5      | 15,1      | 14,1      | 14,3      | 13,9      | 13,6      |
| Tetuán              | 14,9      | 14,2      | 14,5      | 15,0      | 13,9      | 12,8      | 12,9      |
| Chamberí            | 17,0      | 16,5      | 16,7      | 17,3      | 15,9      | 15,2      | 14,8      |
| Fuencarral-El Pardo | 11,9      | 11,6      | 11,5      | 11,4      | 11,3      | 10,7      | 10,7      |
| Moncloa-Aravaca     | 14,8      | 14,0      | 15,1      | 14,4      | 13,8      | 12,8      | 12,8      |
| Latina              | 10,8      | 10,2      | 10,9      | 10,4      | 9,9       | 9,4       | 9,4       |
| Carabanchel         | 10,7      | 10,0      | 10,6      | 10,4      | 9,7       | 9,3       | 8,9       |
| Usera               | 10,8      | 10,1      | 9,8       | 9,8       | 9,8       | 9,4       | 9,7       |
| Puente Vallecas     | 10,6      | 10,0      | 10,2      | 10,2      | 9,5       | 9,1       | 9,0       |
| Morataz             | 10,8      | 10,2      | 10,2      | 9,7       | 9,8       | 9,3       | 8,9       |
| Ciudad Lineal       | 12,7      | 12,3      | 12,1      | 12,2      | 11,6      | 11,1      | 11,3      |
| Hortaleza           | 12,8      | 11,9      | 11,9      | 11,6      | 11,7      | 11,1      | 10,9      |
| Villaverde          | 10,0      | 9,5       | 9,5       | 8,9       | 8,4       | 8,2       | 8,2       |
| Villa Vallecas      | 9,7       | 9,4       | 9,6       | 9,7       | 9,1       | 9,1       | 9,2       |
| Vicálvaro           | ..        | 9,9       | ..        | ..        | ..        | 9,0       | ..        |
| San Blas-Canillejas | 11,5      | 11,3      | 10,8      | 10,6      | 10,1      | 9,7       | 9,6       |
| Barajas             | 11,6      | 12,0      | 11,6      | 10,6      | 11        | 10,6      | 10,2      |

Fuente: Banco de Datos, Ayuntamiento de Madrid, a través de Informes elaborados por el Departamento de Estudios de 'Idealista, Libertad y Control S.A.', 2107. Elaboración propia.

**Tabla 4: Datos nº de plazas hoteleras en la Ciudad de Madrid y Distrito Centro**

|                        | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2013   | 2014   | 2015   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Total Ciudad de Madrid | 59.078 | 63.469 | 66.160 | 77.782 | 81.914 | 77.653 | 76.602 |
| Distrito Centro        | 19.240 | 20.587 | 21.466 | 27.305 | 30.361 | 27.062 | 27.062 |

Fuente: Banco de datos Ayuntamiento Madrid, a través de Instituto de Turismo de España, 2017. Elaboración propia.

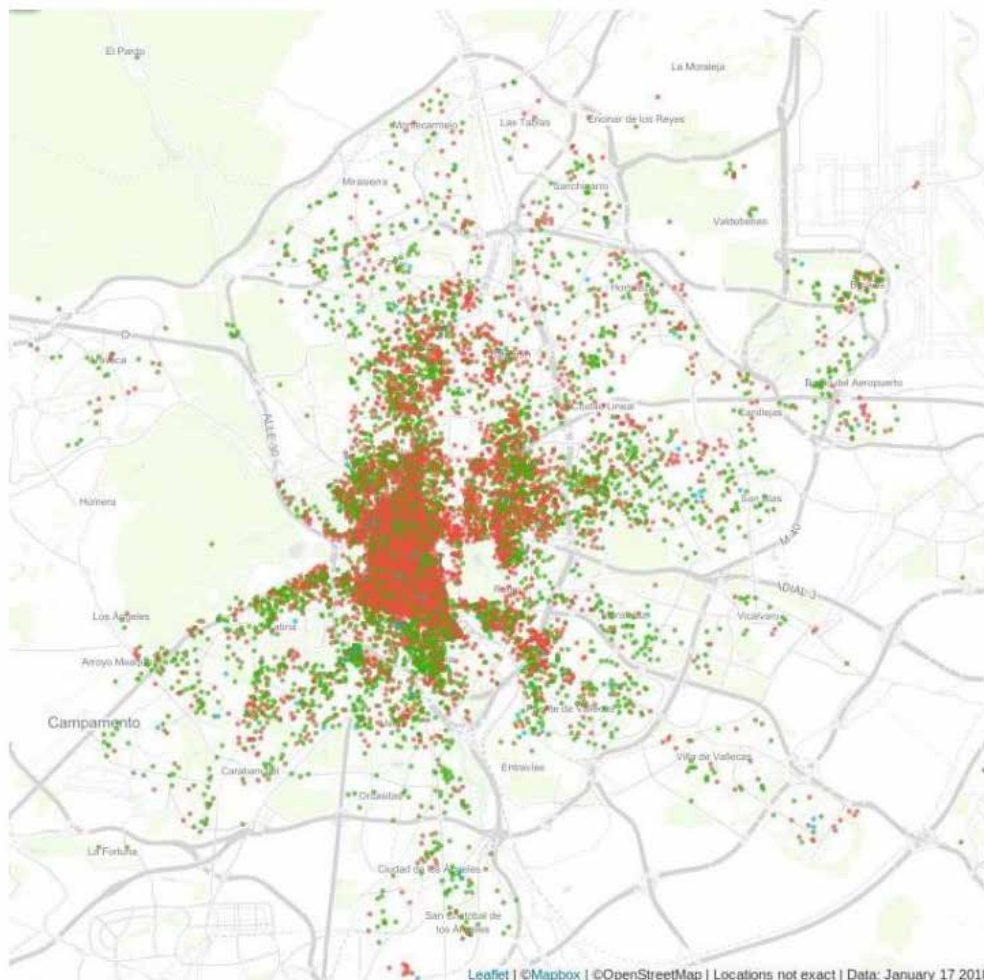
**Tabla 5: Datos globales de la Oferta hotelera en la ciudad de Madrid en primer trimestre anual**

|      | Nº Establecimientos abiertos | Nº Plazas estimadas | Grado de ocupación por habitaciones (%) | Grado de ocupación por plazas (%) |
|------|------------------------------|---------------------|---|-----------------------------------|
| 2009 | 872,50                       | 74.125,67           | 58,70                                   | 50,18                             |
| 2010 | 835,75                       | 76.031,25           | 64,25                                   | 54,42                             |
| 2011 | 860,79                       | 79.114,73           | 66,96                                   | 56,36                             |
| 2012 | 882,28                       | 80.070,78           | 63,12                                   | 52,45                             |
| 2013 | 872,74                       | 81.238,68           | 60,28                                   | 49,76                             |
| 2014 | 849,30                       | 81.091,88           | 66,84                                   | 55,40                             |
| 2015 | 789,62                       | 80.864,36           | 70,93                                   | 59,84                             |
| 2016 | 758,92                       | 81.387              | 72,43                                   | 60,31                             |
| 2017 | 787,58                       | 83.190,42           | 75,20                                   | 62,58                             |

**Fuente: Encuesta de ocupación hotelera, INE. Elaboración propia.**

características y elementos propios que lo distinguen, podemos encontrar patrones comunes y describir el proceso —clásico— de gentrificación en cinco fases: «abandono», «estigma», «regeneración», «mercantilización» y «resistencias» (Sorando y Ardura, 2016). El método de la historiografía nos ha permitido rastrear las huellas de los acontecimientos históricos que se han sucedido durante el proceso y que hemos catalogado en las distintas etapas. De esta forma, en la primera etapa de «abandono» destacamos la Declaración como Área de Rehabilitación Preferente en 1998 a causa del mal estado de muchos inmuebles e infraestructuras y del alto grado de envejecimiento de la zona. En 2007 se producen también movilizaciones vecinales contra la degradación y abandono del barrio (Vecinos de Lavapiés, 2007). Le sucede una segunda fase llamada «estigma», que da cuenta de la etiquetación y del simbolismo negativo asociado a la zona. Distintas informaciones periodísticas (Sevillano, 2008; Rivas, 2015) exponen episodios de delincuencia y la presencia de habitantes considerados como no deseados. Se explicita la inseguridad, la suciedad y el consumo de drogas, elementos generados por un nuevo tipo de pobladores estigmatizados que habitan el barrio supliendo a los que lo abandonaron en la fase anterior. La fase de «regeneración» marca el inicio de un cambio, la intervención público-privada aporta un nuevo significado al territorio, otro valor material y simbólico. Esto se produce mediante el desarrollo de instituciones de alta cultura (Sequera,

**Mapa 1: Apartamentos turísticos publicitados en Airbnb para la ciudad de Madrid (17 de enero de 2018)**



**Fuente: InsideAirbnb**

2014) entre los años 1989 y 2012: como la Filmoteca Nacional, el Centro Dramático Nacional, el Teatro Circo Price, la Casa Encendida, el Museo Reina Sofía... También mediante la implementación de un Sistema de Videovigilancia en 2009 y un Plan Integral para la Mejora de la Seguridad y la Convivencia en 2012 por parte del Ayuntamiento de Madrid y la Delegación de Gobierno. Y, finalmente, con el anuncio del Plan Director de la Policía Municipal en 2016 por parte del propio Ayuntamiento. Todas estas actuaciones públicas se centran en la mejora de la seguridad ciudadana y el control del

espacio público principalmente. La fase de «mercantilización» se produce cuando nuevos pobladores e inversores se acercan al barrio en búsqueda de oportunidades. Nuevos vecinos, comerciantes, turistas y visitantes, con mayor capacidad económica que los anteriores habitantes, terminan por desplazar parcial o completamente a estos, modificando también a nivel estético y material el territorio. Se produce una huida del barrio, en esta ocasión de forma involuntaria, por cuestiones como la subida de los precios de la vivienda en alquiler y en propiedad tras producirse el fenómeno de *rent-gap* (Sequera, 2014). El desplazamiento de personas, desde una perspectiva crítica, se muestra como uno de los efectos más preocupantes y problemáticas de los procesos de transformación urbana como la gentrificación, pues resulta evidencia de que son generadores de desigualdades sociales (Cócola Gant, Durán y Janoschka, 2016). En la fase final de «resistencias» podemos agrupar distintas movilizaciones vecinales (Stop Hotel Lavapiés, 2016) contra la turistificación y la elitización de territorio, como las que tuvieron lugar en 2016 contra la construcción de un hotel en la Plaza de Lavapiés, justo en un solar abandonado que ocupaban movimientos sociales afincados en el barrio. También distintas acciones para denunciar la presión turística que afecta al barrio en 2017.

Concluimos este apartado remarcando que, si bien las huellas históricas de la gentrificación de Lavapiés se han clasificado en fases, estas no se suceden de forma lineal, sino solapadas, con elementos comunes y diferenciados entre ellas, con contrastes y subjetividades, y con la intervención e interacción de diferentes agentes sobre el territorio.

## VIVENCIAR LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN: DESPLAZAMIENTOS Y RESISTENCIAS EN LAVAPIÉS

Las entrevistas en profundidad con sujetos que han vivenciado en primera persona los procesos de transformación en el barrio de Lavapiés han permitido acercarnos a una realidad invisibilizada en los análisis de datos. Para ello, se realizaron entrevistas con dos grupos diferentes de personas, todas ellas con un mismo perfil, pero con un requisito principal diferenciado. Por un lado, aquellas que se habían visto obligadas a desplazarse a otras zonas de la ciudad como consecuencia de los procesos. Por otro, aquellas que resistían en el territorio a pesar de las dificultades. La primera conclusión que queremos plantear al respecto es que si bien no hubo grandes diferencias en los relatos y los contenidos aportados por los entrevistados, los dos grupos diferenciados por su situación de desplazados o de resistentes ofrecieron matices y perspectivas complementarias que han permitido enriquecer el resultado obtenido y los análisis posteriores.

## **Habitar en Lavapiés**

En las narraciones de los informantes se expresaban las motivaciones por habitar en Lavapiés, retratando el barrio como un territorio multicultural, céntrico y bien comunicado, que concentra la actividad de una amplia red de movimientos sociales y políticos de la ciudad, con una gran oferta de espacios de ocio y cultura y con relaciones comunitarias de vecindad con trayectoria histórica. Los resultados muestran una fotografía de un área urbana con mucha vida, donde se mezclan la cotidianidad de una comunidad autóctona intergeneracional con las prácticas culturales de una comunidad foránea y variada, donde el espacio público es muy transitado y utilizado. En definitiva, un territorio donde hay «una mezcla de usos intensa y diversa» (Jacobs, 2013).

Uno de los relatos lo expresa de manera clarificadora apuntando también elementos sobre las transformaciones urbanas en cuestión.

En la cotidianidad en el barrio me da la sensación, por lo menos ahora, de que hay tres ritmos. Está el ritmo de las personas más mayores que han vivido aquí toda la vida y que intentan continuar con su vida como la conocieron, saliendo a la calle a hacer sus recados, intentando encontrarse con sus amigos y amigas de toda la vida, yendo al mercado a hacer la compra, intentando comprar en las últimas tiendas, en la última carnicería que queda en el barrio, en la última pescadería que queda en el barrio, ya panaderías ya no quedan, ya no hay más panaderías de las tradicionales, de las de toda la vida. Creo que esa es una parte, las personas mayores. Creo que luego hay otra parte de la gente joven que en algún momento decidimos venirnos a vivir al barrio, que tenemos profesiones más o menos liberales en este sentido y que también decidimos venirnos a vivir al barrio por una cuestión política, y que intentamos que el barrio no sea solo un sitio del que salimos por la mañana y al que llegamos de tarde, sino que sea un barrio que merezca la pena ser vivido, donde todas las personas que quieran vivir puedan hacerlo, independientemente de dónde llegaron, de sus creencias o sus aspiraciones vitales. Y luego creo que ya hace diez años, cuando llegué yo, ya noté cambios porque ya conocía Lavapiés de antes, pero en los últimos diez años, y sobre todo en los últimos cinco, para mí hay un tercer grupo de personas mucho más grande que es una mezcla entre aquella que queriendo vivir en otros barrios, en Chueca, no pueden afrontar los alquileres, en Malasaña... o en el centro, centro, donde la turistificación es más dura, y se bajan para Lavapiés. Como aquellas que viven muy temporalmente, o alternan, muchos trabajadores cuyo trabajo es más viajar y utilizan Lavapiés simplemente porque está cerca de Atocha, y sus relaciones son mínimas con el barrio. Y también están las personas que pasan por Lavapiés, fines de semana, temporadas cortas, porque Lavapiés está lleno de pisos de Airbnb u otras. Es un barrio de moda en el que se está vendiendo mucho salir a tapear y la interculturalidad.

## Vivenciar las transformaciones

Todas las personas entrevistadas han experimentado cómo los procesos de transformación modificaban el territorio en sentido amplio: su espacio urbano, sus habitantes, sus visitantes, sus locales, sus comercios, las interacciones, las formas de estar y de habitar, y los costes simbólicos y materiales de los cambios. De esta forma, algunos elementos que caracterizaban al barrio y que les resultaban sugerentes anteriormente, al modificarse o intensificarse, se volvían desalentadores. Como el excesivo espacio ocupado por el ocio, la masificación o la mercantilización. Uno de los informantes lo relata así:

Un cambio para mí como muy tangible era el tipo de población que andaba, ¿no? O sea, digamos que pasa de ser un barrio como peligroso donde están los negros subsaharianos sin papeles a estar lleno de americanos y alemanes en las terrazas [...]. Aumenta mucho todo lo que es la presión turística al barrio. Ya no espacios de salir como bares de encuentro, sino como espacios de turismo, hostelería de turismo más que de barrio. Un montón de bares de toda la vida regentados por personas más o menos mayores se cierran; y yo le digo el rollo este de: con un sofá que te encuentras en la basura y una lámpara de Ikea puedes cobrar el café a tres pavos».

Estos relatos nos remiten al tránsito entre la etapa de «estigma» y de «mercantilización» (Sorando y Ardura, 2016), por cómo cambia la percepción que se tiene del barrio y por la llegada al mismo, tanto en el paisaje urbano como en las interacciones, de «pioneros urbanos» (Smith, 2012) en forma de nuevos agentes, principalmente turistas. Otro de los informantes narra lo siguiente:

Se perciben cambios muy paulatinos, no es una cosa, así como de un día para otro, sino muy espaciados en el tiempo. Así como rasgos a reseñar, la instalación de cámaras. Se instalaron un montón de cámaras en el barrio, el tema de la vigilancia. Más cambios... el tema de cierre de negocios más del ámbito familiar de barrio para llevar a cabo proyectos así más culturales, tipo galerías de arte. Sí, negocios así, un poco de estos modernos. Me refiero a *hipsters*, a negocios culturales no enfocados hacia el barrio, hacia el día a día del barrio, sino a un tipo de persona, o de clase social, o de grupo, que no vive en el barrio pero que de repente tiene un punto de encuentro en Lavapiés porque se les han creado una serie de espacios para ellos.

Se evidencia así que las transformaciones se producen de forma progresiva y prolongada en el tiempo, se hace presente el carácter de proceso. También la introducción

de espacios culturales para un tipo determinado de grupos sociales, más enfocados hacia los visitantes y no hacia los habitantes. Estos resultados nos remiten también al estudio de Hiernaux y González (2014) por el que se relaciona la articulación entre turismo y gentrificación, esencialmente por medio de la producción de un conjunto de interacciones entre turistas y residentes permanentes en el plano material y simbólico. Lo que genera que ambos sujetos, en su interacción en el territorio, se conviertan en agentes productores de ciudad.

Otra informante se hace eco de algunos elementos propios de las fases de «abandono», «estigma» y «rehabilitación» que podemos enmarcar en la dialéctica entre regeneración y exclusión propia de los procesos:

Recuerdo que mucho antes de venirme a vivir aquí la boca del metro de la plaza de Lavapiés estaba en otro lado, en el centro de la plaza. Recuerdo que me contaron... un poco una teoría conspiranoica, que no sé si será cierta. Que la razón por la que cambiaron la boca de metro de donde estaba antes a donde está ahora era para que fuera más fácil llegar al Centro Dramático Nacional, teatro que hay ahí, para que las personas que iban al teatro, que se suponía que iban a ser personas de bien, no tuvieran que pasar por en medio de la plaza de Lavapiés.

Hay otro tipo de elementos sugerentes del territorio para las personas entrevistadas que se habrían visto modificados radicalmente o eliminados, como pueden ser las relaciones de afinidad y de tipo comunitario y los locales y comercios de cercanía con historia propia. Se narra de la siguiente manera:

Cuando ya entra en vigor o se deroga lo de la ley de arrendamientos antiguos creo que en Lavapiés debía de haber muchas viviendas y locales en esa situación. Los que tenían alquilados esos locales no pudieron afrontar el pago del alquiler que se les exige ahora con esta tendencia. [...] Desaparecen negocios que eran también símbolos de Lavapiés y que facilitaban la vida. Para mí fue muy sintomático la panadería que había en la calle Argumosa. [...]. Entonces el modelo de consumo del barrio, pues, también cambia. [...] Mucha gente se está marchando, y entonces estoy perdiendo contacto con amigos y con amigas. Y es gente que se marcha sin querer marcharse, que se marcha expulsada porque no puede asumir el alquiler.

En las personas desplazadas se evidencia un proceso de no retorno y de exclusión, como acumulación de desventajas, déficits, procesos y rupturas. Los antiguos habitantes se transforman así en visitantes efímeros y consumidores del territorio, cambiando así también sus roles y formas de interactuar, esas mismas cuestiones que criticaban en sus

testimonios. Las personas que resisten albergan la sensación de transitoriedad de su situación, proyectándose como desplazados en un futuro próximo y expresando derrotismo y resignación frente a ese porvenir. En lo que respecta a los argumentarios y contenidos de las entrevistas entre los dos grupos de personas diferenciadas por su perfil de desplazadas o de resistentes, se muestran así con un carácter homogéneo y complementario. Se constata también que las experiencias al respecto de los procesos de cambio han sido similares y que el elemento diferencial que supone haberse tenido que desplazar o poder resistir en el territorio constituye una mirada distinta de los factores de exclusión en este ámbito: las vivencias de la propia exclusión mediante el desplazamiento y sus consecuencias, o el temor y la espera a que se produzca esta situación. Por otra parte, en ambas situaciones se produce un proceso que podríamos denominar como de «duelo», y que implica el sentimiento de pérdida al deja de habitar un Lavapiés que ya no existe al verse modificado. Un sentimiento que se da ya sea por no habitar el barrio físicamente o por dejar de habitarlo simbólicamente. El sentimiento de melancolía y añoranza es similar, experimentado desde dentro o desde fuera del territorio. También se muestran comunes los sentimientos de rechazo hacia la realidad actual del territorio y de rabia hacia las transformaciones producidas.

### **Percepciones sobre el acceso a la vivienda**

Las percepciones acerca del derecho y el acceso a la vivienda, la satisfacción de estas necesidades básicas y las dificultades de este tipo que se producen en contextos de turistificación y gentrificación también han resultado similares en los relatos de ambos grupos de entrevistados. En todas las narraciones se expresa un gran descontento y una sensación de insatisfacción. Las interpretaciones a este respecto son comunes también sobre cómo va a evolucionar la situación. También se realizan pronósticos semejantes sobre cómo este tipo de procesos y sus consecuencias se pueden extender a otros territorios desde el centro a la periferia urbana, con elementos y consecuencias comunes. En este sentido, los relatos hablan por sí mismos:

Qué derecho tenemos, que el acceso existe, pero en zonas... que todos tenemos ese derecho, pero no en las zonas en las que no nos lo podemos permitir. O sea, el centro cada vez es más grande, el centro de Madrid, con lo cual la gente que tenemos menos poder adquisitivo nos tenemos que ir alejando cada vez más de las zonas céntricas. Yo ahora mismo no podría vivir en Lavapiés y dentro de unos años están acercándose a Vallecas, se nota una barbaridad. Que de lo que es a lo que era. Ya hay un McDonald's, ya hay una



barbería *hipster* y hay un par de tiendas modernas. Con lo que de aquí a diez años esta misma entrevista la vamos a poder hacer sobre Vallecas porque habrá pasado lo mismo, la gente se tendrá que haber desplazado diez kilómetros para poder llegar a permitirse una casa. El poder y el derecho lo tenemos todas, el tema es dónde. La gente se tiene que ir vivir a Toledo a una hora de Madrid para poder permitirse una casa con el poder adquisitivo que tiene. Entonces todas vamos a tener casa, pero dónde, y en relación a qué, y qué calidad de vida vamos a perder o a ganar en todo eso, esa es la diferencia, ¿no?

En la misma dirección apunta otra entrevistada de forma contundente:

El derecho a la vivienda no se está asegurado ni en este barrio ni en ninguno. No. Derecho a la vivienda en este barrio es a golpe de talonario. Si tienes dinero, vas a poder vivir en una casa espectacular; si no lo tienes, no vas a poder vivir ni siquiera en un altillo, vaya... [...] Me encanta mi barrio, lo siento como mi barrio, aunque no sea de aquí [...]. Defiendo mucho el barrio, la vida de barrio, a la señora Carmen... y que me daría mucha pena que el barrio terminase siendo otra cosa. Y sobre todo una zona donde solo pueden vivir unos pocos. Me gustaría que, si alguna vez dejo el barrio, fuera por elección propia, por elección personal, y que nadie me obligase a tenerme que ir.

## CONCLUSIONES

De los resultados de la investigación que hemos expuesto podemos extraer algunas conclusiones a nivel metodológico. Una de ellas es la constatación de la propia complejidad del objeto de estudio. Los procesos de transformación urbana que se han analizado y los problemas sociales que provocan albergan una cantidad de factores y elementos que dificultan realizar valoraciones inequívocas al respecto. Se visibilizan así las grandes contradicciones que les son propias y se advierte la necesidad de utilizar miradas diversas desde distintas disciplinas; en este sentido se recuperan las propuestas de Harvey (2007) de integrar distintas «imágenes», como la sociológica y la geográfica, para poder relacionar los procesos sociales de la propia urbe con el espacio o territorio que esta ocupa. También se evidencia el resultado positivo de la combinación de técnicas de investigación de carácter cuantitativo y cualitativo para abordar estas cuestiones de forma crítica.

En cuanto a los resultados concretos, se deduce que los procesos de gentrificación como el que tiene lugar en el barrio de Lavapiés, si bien guardan características comunes con otros que se sitúan en distintas localizaciones y que se producen en un marco global común, presentan una idiosincrasia propia y distintiva. Así, al establecer las diferentes fases del proceso, estas se han demostrado como etapas solapadas, con elemen-

tos comunes y diferenciados, subjetividades y contrastes, y diferentes actores y agentes que intervienen e interactúan modificando y produciendo la ciudad y sus territorios.

La aproximación a las vivencias de sujetos que han sido partícipes de las transformaciones y que han sufrido sus consecuencias han permitido poner rostro humano a los resultados obtenidos mediante otras técnicas. Así, las distintas narraciones nos han expresado un relato que caracteriza los procesos de gentrificación y turistificación como generadores de exclusión y segregación urbana, principalmente a través de las dificultades en el acceso a la vivienda. Si bien el carácter regenerador y revitalizador de estos procesos no se ha manifestado como contrastado ni suficiente para inclinar el fiel de la balanza entre ventajas y desventajas de los mismos, principalmente por formar parte del propio mecanismo de exclusión y segregación mediante la revalorización en términos de mercado del propio territorio.

Una conclusión final de conjunto nos avisa de la necesidad de plantear formas de construcción de las ciudades que tengan en cuenta las consecuencias derivadas de los procesos de transformación y el coste en forma de satisfacción de derechos básicos como lo son el del acceso y disfrute de una vivienda. En este sentido, las políticas públicas han de suponer una garantía y servir para generar ciudades habitables, amables, humanas y sostenibles, que merezcan la pena ser vividas y que prioricen la satisfacción de necesidades de todos sus habitantes.

El presente estudio suscita también propuestas de continuación y de complementación. Como son la de realizar aproximaciones a las realidades de otro tipo de actores que también interactúan y participan de la construcción de las ciudades y sus territorios, como turistas y visitantes efímeros y cotidianos. También la de explorar nuevos territorios en disputa y otros acercamientos más concretos a la dialéctica entre perdedores y vencedores de los procesos de transformación urbana.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bremer, N., Peck J. y Theodore, N. (2015). “Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados”, en Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.): *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Cócola Gant, A., Durán, G. y Janoschka, M. (2016). “La ciudad del siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones”. En *Íconos. Revista de Ciencias Sociales*, n.º 56, pp. 11-18. Disponible en <http://revistas.flacoandes.edu.ec/iconos/article/view/2351> (consulta realizada en enero de 2018).

- Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de la ONU (2014). *La situación demográfica en el mundo*. Disponible en <http://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/trends/Concise%20Report%20on%20the%20World%20Population%20Situation%202014/es.pdf>
- García Pérez, E. (2014). “Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis”. En *Revista de Geografía Norte Grande*, n.º 58, pp. 71-91.
- Harvey, D. (2007). *Urbanismo y desigualdad social*, Madrid: Siglo XXI.
- Hiernaux, D. y González, C. I. (2014). “Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación”. En *Revista de Geografía Norte Grande*, n.º 58, pp. 55-70.
- Jacobs, J. (2013). *Muerte y vida de las grandes ciudades*, Madrid: Capitán Swing.
- Rivas, T. G. (2015). Drogas, chinches y okupas, el día a día de Lavapiés, en *ABC*. Disponible en: <http://www.abc.es/madrid/20150818/abci-okupas-chinches-lavapiés-201508172056.html> (consulta realizada en enero de 2018).
- Sequera, J. (2014). “Gentrificación en el casco histórico de Madrid: el caso Lavapiés”, en Hidalgo, R. y Janoschka, M. (ed.): *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.
- (2015). “A 50 años del nacimiento del concepto ‘gentrificación’. La mirada anglosajona”. En *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XX, n.º 1.127. Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1127.pdf> (consulta realizada en enero de 2018).
- Sevillano, E. (2008). “Mejor, evite Lavapiés”, en *El País*. Disponible en [https://elpais.com/diario/2008/07/27/madrid/1217157857\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2008/07/27/madrid/1217157857_850215.html) (consulta realizada en enero de 2018).
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*, Madrid: Traficantes de Sueños.
- Slater, T. (2015). “La expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación”, en Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.): *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Sorando, D. y Ardura, A. (2016). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las Ciudades*, Madrid: Catarata.
- Stop Hotel Lavapiés (2016). El Barrio para quien lo habita. Disponible en <https://stophotelplazalavapiés.wordpress.com/el-barrio-para-quien-lo-habita/> (consulta realizada en enero de 2018).
- Vecinos de Lavapiés (2007). “Crónica desde Lavapiés”, en *El Mundo*. Disponible en <http://www.elmundo.es/elmundo/2007/03/20/ciudadanom/1174379590.html> (consulta realizada en enero de 2018).

- Villalón, J. J. (2016a). Mapa de la región urbana de Madrid (según censo de 2011). Disponible en <https://identification.hypotheses.org/1220> (consulta realizada en enero de 2018).
- (2016b). La región urbana de Madrid II: Más allá de la comunidad política. Disponible en <http://identification.hypotheses.org/category/citiesciudades> (consulta realizada en enero de 2018).