

EXPULSIÓN LAS CLASES MEDIAS LOCALES SE EMPOBRECEN Y SON DESPLAZADAS POR PERSONAS DE ESTATUS ECONÓMICO SUPERIOR, MIENTRAS LA DEMANDA SE INTERNACIONALIZA

Qué es y por qué ocurre la ‘gentrificación’

ÁLVARO ARDURA Y
DANIEL SORANDO

Autores de 'First We Take Manhattan'



Ocurre con la llamada *Cree de n c e Clearwater Revival*. Si un nombre tan complicado acaba teniendo éxito, es que lo que hay detrás tiene miga. Y lo mismo sucede con la *gentrificación*, un concepto impronunciable que ha saltado en España desde la literatura académica a cualquier debate sobre la ciudad, desde medios de comunicación hasta movimientos sociales, como ya ocurría en el ámbito anglosajón. En breve, la *gentrificación* es el cambio que se produce en la población de los usuarios de un territorio tal que los nuevos usuarios son de un estado socioeconómico superior al de los previos, los cuales son desplazados de sus barrios en ese proceso.

En 2016, cuando editamos *First We Take Manhattan* (Catarata), describimos el proceso clásico de la *gentrificación* a través de cuatro fases que se enlazan entre sí —abandono, estigmatización, regeneración y mercantilización— y que habitualmente se desarrollan en los centros urbanos. No obstante, este fenómeno presenta una notable diversidad contextual que exige ser matizado en cada ciudad, como han señalado autores como L. Lees y T. Maloutas.

Así, tras el estallido de la crisis financiera y su posterior recomposición, el proceso se ha vuelto más complejo hasta cumplir el modelo de *gentrificación* por olas descrito por N. Smith. Como resultado, este proceso ya no se ciñe a los centros urbanos sino que también afecta a ciertas

periferias —accesibles con transporte público, con valores arquitectónicos patrimoniales, próximas a grandes inversiones urbanas, etc.—; ya no es un dispositivo inmobiliario local, sino que se imbrica con flujos globales, con un papel destacado de los fondos de inversión, y es cada vez menos un proceso espontáneo.

El mecanismo básico que genera la *gentrificación* —que es el diferencial de renta o *rent gap* en un territorio que permite comprar barato y, con una cierta inversión, vender caro— es cada vez más complejo. Si las clases medias locales se empobrecen, la demanda se internacionaliza, especialmente cuando un determinado mercado local —como el español tras la crisis— resulta barato en el contexto internacional. En términos de T. Slater, existía un diferencial de renta global. Además, dicho *rent gap* ha sido incentivado artificialmente mediante, por ejemplo, la privilegiada regulación fiscal de las sociedades SOCIMI (sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento) y la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

ALZA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

En este contexto, llegó AirBnB. La irrupción de las plataformas P2P de alojamiento turístico ha generado nuevas oportunidades especulativas para parte del parque inmobiliario español, derivándolo —en el segmento de menor superficie y más barato— hacia esta nueva forma de explotación que ha contribuido parcialmente al alza de precios de la vivienda, sobre todo de alquiler. Se han popularizado así dos nuevos *palabras*: *turismofobia* y *turistización*, proceso que se enlaza con la *gentrificación*.

No obstante, el proceso de *turistización* es más nocivo en sus efectos porque

sustituye a una población local por una *no población*, y además afecta muchos más rápido. Esto ha hecho que algunos responsables políticos —Jorge García Castaño en Madrid y Gala Pin en Barcelona— hablen ya de una “*gentrificación 4.0*” que amenaza con generar espacios urbanos tematizados, desprovistos de las mínimas cualidades básicas para el residente estable: comercio y dotaciones de proximidad, precios accesibles para la vivienda e, incluso, unas condiciones mínimas para el descanso. La situación es especialmente grave en zonas turísticas, donde diferentes profesionales —desde enfermeros hasta controladores aéreos— tienen dificultades para alojarse cerca de su lugar de trabajo.

Ante esta crisis urbana, se impone afrontar el problema y regularlo. Para ello, ciudades como Ámsterdam, Barcelona, Londres, Madrid y París han comenzado a trabajar en red para enfrentarse a estos desafíos globales. No obstante, en España es necesario corregir una anomalía en perspectiva europea: el ínfimo porcentaje de vivienda social en nuestras ciudades. Es necesario regular las SOCIMI y proteger a los inquilinos, pero es urgente añadir la vivienda a nuestro sistema de bienestar. ■■

En zonas turísticas es muy difícil encontrar piso cerca del trabajo

La regulación de los alquileres incentiva el diferencial de renta

Las plataformas de alojamiento impulsan la especulación