



## RECUPERAR LA CIUDAD

Proceso de gentrificación y transformación urbana en el barrio del Realejo, Granada

Laura González Cuccaro

Trabajo Fin de Grado  
ETSAG\_CURSO 2020-2021

## RECUPERAR LA CIUDAD

Proceso de gentrificación y transformación  
urbana en el barrio del Realejo, Granada

## TRABAJO FIN DE GRADO

Título de Grado en Arquitectura

Laura González Cuccaro

### Tutor

Francisco Javier Abarca Álvarez

### Línea de investigación

Utopías urbanas. Fundamentos del Urbanismo

### Tema del trabajo

Recuperar la ciudad

Proceso de gentrificación y transformación urbana en el barrio del Realejo, Granada

Curso 2020-2021

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Granada



UNIVERSIDAD  
DE GRANADA



## Índice

Resumen .....	8
Introducción  .....	10
Motivación.....	16
Objetivos .....	17
Marco Teórico  .....	18
GENTRIFICACIÓN.....	20
Definición del término	
¿Cómo se gentrifican los barrios?	
Agentes gentrificadores	
TURISTIFICACIÓN.....	40
Estado del arte .....	46
Metodología  .....	64
Caso de estudio_Barrío del Realejo .....	74
Presentación y Marco Histórico del Realejo.....	76
Mirada Cuantitativa .....	86
Mirada Creativa .....	120
Discusión y Conclusiones  .....	138
Bibliografía y créditos de imágenes .....	144

## Resumen

La explosión demográfica y homogeneización urbana ha ido transformando por completo las ciudades y las relaciones entre sus habitantes. Actualmente, en la realidad de muchos contextos urbanos se están produciendo cambios en la imagen e identidad de las ciudades, provocando un gran impacto social que desemboca en una ciudadanía más desestructurada.

La sociedad está cambiando y no se tiene en cuenta la exigencia de una identidad ni la pérdida de relaciones interpersonales, que son insustituibles. Se toman nuevas formas de habitar las ciudades y los barrios y con ello nuevas formas actuales de consumo, donde se tiende a eliminar el comercio tradicional y a sustituir los espacios públicos y de colectividad por lugares destinados al consumo.

El fenómeno que da nombre a estos procesos, en especial cuando implican desplazamiento de población original por otra de mayor poder adquisitivo, se conoce bajo el término gentrificación. Y a pesar de ser un tema cada vez más abordado, existe un vacío sobre el estudio de zonas con potencial para ser gentrificadas y que intentan cuantificar sus expresiones.

La presente investigación pretende, por tanto, operar en ese vacío y reflexionar sobre la realidad urbana y las dinámicas transformadoras del barrio histórico del Realejo, en Granada. Para ello se verifica y cuantifica, mediante el estudio de unos indicadores, la certeza de la hipótesis de gentrificación en el barrio y los cambios fisonómicos que podría estar sufriendo.

La metodología propuesta permite reconocer unas señales de gentrificación que pueden insertarse en futuras investigaciones, además de ser un punto de partida necesario para mejorar decisiones en la intervención pública y el tratamiento de conflictos que el proceso de gentrificación pueda generar.



## Palabras claves

Gentrificación, elitización, barrio, identidad, comercialización, derecho a ciudad

Fig. 2 Cuesta del Realejo, 1910-2020 Fuente: Dolores González

*“¿La ciudad contemporánea es como el aeropuerto contemporáneo-“todos iguales”? ¿Es posible teorizar sobre la convergencia?, ¿hacia dónde queremos converger?”*

*Rem koolhaas*

Con estas cuestiones comienza Rem Koolhaas su reflexión sobre un nuevo territorio urbano<sup>1</sup>, fruto de la presión demográfica producida por la globalización a principios del siglo XXI. Esto ha propiciado un crecimiento exponencial de las concentraciones urbanas, y ha desembocado en un urbanismo que no ha sabido solucionar la escala demandada y un desencanto con la modernidad.

Nuestras ciudades actuales, satisfacen primordialmente la dinámica de mercado antes que la solución a las carestías sociales. Como diría Lefebvre, vivimos en una realidad de lugares de consumo y el consumo del lugar<sup>2</sup>. Y por esta razón, poco a poco, han ido apareciendo nuevos fenómenos que han transformado las grandes capitales del mundo, su identidad y las relaciones entre sus habitantes.

Nuevos vecinos se mudan a un barrio donde antiguamente nadie quería vivir y ese barrio humilde y degradado por la suciedad y la escasa inversión pública se va convirtiendo en una zona de moda.

A priori, se podría pensar que estos cambios son símbolo de progreso y prosperidad. La revalorización urbana de los centros y de los espacios públicos, el auge de plazas repletas de terrazas y la apertura de nuevas franquicias en el barrio no parece acarrear connotaciones negativas, de hecho parece un proceso atractivo, de avance y mejoras.

Sin embargo, de pronto, se escuchan noticias sobre una familia que ha sido desalojada, y tu vecina te confirma que se muda del barrio porque su arrendador le ha vuelto a subir el alquiler. Entonces parece que estamos hablando de un proceso conflictivo, que conlleva al exilio forzado de los habitantes autóctonos de la zona, proceso del que cada vez más se le reconoce bajo el término gentrificación.

Es un fenómeno que atenta a la autenticidad de los barrios y de las ciudades, que acaban convirtiéndose en zonas comerciales y cuyas calles y espacios públicos van perdiendo la batalla a favor del consumismo.

Y como ya adelantaba Koolhaas, nunca se podrá conseguir autenticidad mientras se le da prioridad al consumismo. Para él, la identidad es creada o empleada con propósitos comerciales, es un espacio basura donde entra en juego la dimensión política, la masificación y la comercialización.<sup>3</sup>

Los estudios sobre el proceso de gentrificación resultan de interés para el análisis de las transformaciones urbanas que muchas ciudades están sufriendo hoy en día y ha sido un tema abordado y estudiado en el ámbito anglosajón.

Sin embargo, a nivel nacional, los estudios sobre el fenómeno se limitan únicamente a las capitales o ciudades de gran centralidad e importantes que estaban ya gentrificadas o casi gentrificadas, a excepción de unos pocos casos como es el estudio sobre el barrio granadino del Albaicín.

No por ello, cobra menos importancia el fenómeno en los cascos históricos de la península, donde cada vez son más notables las consecuencias de este proceso, ya sea debido a la atracción del turismo o por su condición de riqueza patrimonial.

Un ejemplo de ello es el barrio del Realejo en Granada, donde a pesar de ser un barrio que se resiste, poco a poco se van viendo en él matices de pérdida de identidad, alimentando la hipótesis de gentrificación en el barrio.

Y existe un vacío, por tanto, sobre el estudio de zonas con potencial para ser gentrificadas que este trabajo pretende comenzar a completar, anticipando el proceso de gentrificación en este barrio.

Como objetivo principal la investigación se propone indagar en las explicaciones sobre los cambios que se producen en el barrio, y en un modelo común que nos haga comprender la transformación de unas calles, unas fachadas, unos usos y unas formas de relación que poco tienen que ver con lo que eran hace unos años, y que suponen un antes y un después en la identidad del barrio.

Para verificar si existe o no gentrificación en el barrio, se buscará una aproximación metodológica cuantitativa, en base a unos indicadores que, en investigaciones futuras se puedan extrapolar a otros ámbitos, y que además permite un seguimiento de los procesos mediante la actualización de los indicadores a lo largo del tiempo.

1 Rem Koolhaas, *La ciudad genérica*, trad. Jorge Sainz Avia (Barcelona, 2006).

2 Henri Lefebvre, *El Derecho A La Ciudad* (Madrid, 2017).

3 Rem Koolhaas, *Espacio basura* (Barcelona, 2007).

Para ello, primero analizaremos cuáles son los antecedentes o el estado de la cuestión. Intentaremos contextualizar el fenómeno, haciendo una interpretación y recopilación de unas cuestiones que se han ido repitiendo en la historia de las grandes ciudades, con diferente tempo y diversos matices en sus procesos pero que tienen las mismas consecuencias y efectos, que son nuevas señas de la invasión de las condiciones de globalidad.

Además, se buscará mediante una mirada o análisis creativo, materializar esas transformaciones que puede estar sufriendo el barrio, con el fin de que se comprendan los procesos que sustentan esos cambios y en los que suceden unas contradicciones que no siempre son percibidas por el viandante.

## Motivación

Desde mis primeras veces paseando por las calles del Realejo de camino a la que ha sido mi Escuela durante mi etapa universitaria, me resultó entrañable el sentido de cuidado y el pausado ritmo de vida que me transmitían sus vecinos. Una realidad a la que no estaba acostumbrada en mi antigua ciudad, destino turístico afectado por las presiones urbanísticas y encaminado a la pérdida total de las relaciones interpersonales.

Sin embargo, durante estos años realizando el mismo itinerario he sido testigo de las transformaciones sociales que ha ido sufriendo el barrio del Realejo. Ahora, en mi paso por la Plaza Carlos Cano, debo de hacerme hueco entre terrazas de bares que van apoderándose del espacio público. Parece que poco a poco se va perdiendo la identidad del barrio, a pesar de que El Realejo se desentiende de un turismo que está convirtiendo la zona en una especie de parque temático, donde el peatón no tiene cavidad entre autobuses repletos de turistas y el bullicio de los trolleys.

El Realejo, pese a ello, se resiste a dejar su seña de identidad. Un barrio que quiere seguir siendo barrio.

La idea de esta investigación nace, por tanto, de una inquietud y preocupación personal, por la recuperación de nuestras calles, de nuestros barrios, de nuestras ciudades.

Con la mercantilización del espacio público, y calles que cada vez pierden más su uso para las relaciones sociales, parece que estamos destinados a ciudades polarizadas, segregadas y con muros simbólicos e invisibles que separan a la población según el poder y las clases sociales.

Solo debido al punto de inflexión en el que nos encontramos tras la pandemia, la sociedad está tomando más conciencia y el ritmo del desarrollo urbano está en pausa, y por tanto, es importante reflexionar sobre cómo entendemos las ciudades de ahora y como van a ir construyéndose.

Debemos por tanto luchar contra la invasión de los espacios públicos y arrebatarnos el protagonismo de las ciudades al consumo para devolvérselo a la ciudadanía y a los usuarios.

## Objetivos

El principal objetivo de la presente investigación tratará, como ya se adelantaba en la introducción, de profundizar en el fenómeno de la gentrificación y en las señales que pueda mostrar un barrio que aparenta ser víctima de ello, con el fin de que, los condicionantes que se buscan se puedan extrapolar a otros ámbitos.

Concretamente se analizan los cambios sociales y fisonómicos del barrio del Realejo, en un intento de cuantificar y evaluar si en el barrio está ocurriendo o no un proceso de gentrificación mediante los siguientes objetivos específicos:

- 1\_ Establecer una base teórica en la que apoyar el estudio para la comprensión de conceptos como gentrificación o turistificación.
- 2\_ Analizar y entender el fenómeno realizando un estado de la cuestión a nivel internacional y repensando las diversas cuestiones sociales, económicas y espaciales que afectan al concepto.
- 3\_ Comprobar empíricamente la existencia o no y el grado de desarrollo del proceso de gentrificación en el Realejo.
- 4\_ Establecer unos indicadores demográficos, económicos y de mercado con variables claves y relevantes para estudiar la gentrificación en el barrio, además de la estimación de valor de correlación con el fenómeno de cada indicador.
- 5\_ Recoger y comparar datos de las diversas variables y en un periodo de tiempo para conocer su evolución.
- 6\_ Identificar y visualizar los cambios fisonómicos que se están produciendo en el barrio mediante el mapeo de comercios tradicionales y comercios de nueva apertura.
- 7\_ Analizar, discutir y obtener unas conclusiones que contribuyan al estudio de este fenómeno.

|Marco Teórico|



Fig. 3 Gentrificación, así cambian nuestros barrios Fuente: Blog ennaranja.com

## GENTRIFICACIÓN

En principio, se podría pensar que un barrio abandonado y deteriorado sea revalorizado no tiene por qué ser algo negativo, pues suena a progreso y a mejora. Pero, ¿qué ocurre cuando este supuesto progreso provoca la expulsión de los habitantes del barrio?

A menudo se tiende a confundir la renovación espacial y urbana con el cambio social que se provoca, y es posible que, sin darte cuenta, tu barrio también se encuentre en guerra por la conquista del corazón de la ciudad y su identidad, donde el arma es el dinero y las víctimas sus habitantes que con sus bajas rentas no pueden permitirse seguir viviendo allí.

*“La verdadera esencia de Leandra es tema de discusiones sin fin. Los Penates creen que son ellos el alma de la ciudad, aunque hayan llegado el año anterior, y que se llevan consigo a Leandra cuando emigran. Los Lares consideran a los penates huéspedes provisionales, inoportunos, invasores; la verdadera Leandra es la de ellos, que da forma a todo lo que contiene, la Leandra que estaba allí antes de que todos estos intrusos llegaran, y que se quedará cuando todos se hayan ido.”*<sup>4</sup> *Italo Calvino*



Fig. 4 Pintada “no ser nada si no se es pueblo” en Ciutat Vella, Valencia. Fuente: usuaria Twitter.

Es conocido que en las últimas décadas las ciudades contemporáneas son objeto de profundas transformaciones y procesos de elitización de ciertos barrios (normalmente de clase obrera) que son revalorizados con el fin de atraer nuevos habitantes cuyos estratos socioeconómicos es superior a los de la población autóctona, conllevando a la expulsión o desplazamiento de éstos de sus barrios y a la redensificación de las ciudades.

Se atenta así a la memoria y fisonomía del barrio, a la identidad espacial de éste y como ya adelanta el geógrafo y teórico social David Harvey en sus escritos desde una perspectiva neo-marxista, el sistema económico capitalista evoca a la pérdida de la calidad de vida urbana pues el espacio público se convierte en mercancía para algunos inversores. Son los espacios de esperanza que él insiste en que no pueden desaparecer.<sup>5</sup>

*“Construimos ciudades para que la gente invierta en vez de para que viva”*<sup>6</sup> *David Harvey*



Fig. 5 Expulsados de su propio barrio Fuente: fundaciónmelior.org

<sup>5</sup> David Harvey, *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*: 22, trad. Juan María López de Sa y de Madariaga (Tres Cantos, 2013), pág 163-67.

<sup>6</sup> David Harvey: “Construimos ciudades para que la gente invierta en vez de para que viva”, 18 de agosto de 2019, <https://www.lavanguardia.com/cultura/20190819/464143674196/construimos-ciudades-para-que-la-gente-invierta-en-vez-de-para-que-viva.html>.

<sup>4</sup> Italo Calvino, *Las ciudades invisibles*, trad. Aurora Bernárdez (Madrid, 2021), pág 36.

## Definición del término

Esta colonización de espacios urbanos centrales y deteriorados, es un fenómeno urbano que se conoce bajo el concepto de gentrificación, que hasta hace poco era relativamente desconocido pero que desde hace algunos años se usa más frecuentemente, aunque no siempre con exactitud.

Etimológicamente, la palabra gentrificación tiene un origen inglés y hace referencia a la gentry (pequeña nobleza acomodada) y aludiendo, a veces con carácter peyorativo, a la ‘buena sociedad’ y al proceso en el cual una zona pasa a estar en manos de esta clase.

Bajo este contexto, se percibe el sentido crítico que tiene el término con los procesos que ya intentaba describir entonces.

En la segunda mitad del siglo XX, comienza a tener importancia el término, pues surge una de las principales tendencias de reestructuración metropolitana y la conformación de la ciudad post-industrial. Y fue la socióloga británica Ruth Glass quién concretó por primera vez su definición, a través de sus trabajos sobre el barrio de Islington en Londres en el año 1964.



Fig. 6 Barrio Islington, Londres tras la gentrificación  
Fuente: ISTOCK

*“Uno a uno, gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias –altas y bajas. Las degradadas y modestas calles flanqueadas por antiguas caballerizas, convertidas en viviendas, y las casitas –dos habitaciones arriba y dos abajo– fueron sustituidas cuando expiraron los contratos de arrendamiento por elegantes y costosas residencias. Grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente –al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias– han subido nuevamente de categoría [...] Cuando este proceso de «gentrificación» comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifica el carácter social del barrio.”<sup>7</sup>*

*(Glass, 1964: xviii)*

Utiliza el término haciendo referencia a un viejo y típico hábito de la burguesía rural británica, que solían mantener una vivienda en el campo además de su residencia habitual en la ciudad, y que regresaban de los suburbios a barrios obreros del centro urbano de Londres después de haberlo abandonado anteriormente por el bienestar y las comodidades que ofrecía la periferia metropolitana, en el proceso conocido bajo la expresión *white flight* o *fuga blanca*.<sup>8</sup>

Se trata de una cuestión racial que tiene gran peso en la fuga de las clases medias en las ciudades estadounidenses y que dio lugar a estudios sobre los cambios en la dinámica racial del mercado de la vivienda en la época de los años 70 a los 90.<sup>9</sup>

Y como ya adelantaba Ruth Glass, el proceso conlleva a la modificación del carácter social de estos territorios, pues con la llegada de la clase media, se rehabilitaron y sustituyeron las viviendas por otras más acordes al gusto de los



Fig. 7 'Gentrification is ethnic cleansing'  
Fuente: amsterdamnews.com

<sup>8</sup> La llamada 'fuga o huida blanca' (en inglés, *white flight*) es un término que se originó en EE.UU. y hace referencia a la migración de un gran número de ciudadanos blancos del centro de las ciudades hacia los suburbios.

<sup>9</sup> Raphael W. Bostic y Richard W. Martin, «Black Home-owners as a Gentrifying Force? Neighbourhood Dynamics in the Context of Minority Home-ownership», *Urban Studies* 40, n.o 12 (1 de noviembre de 2003): 2427-49, <https://doi.org/10.1080/0042098032000136147>.

nuevos ocupantes, incrementando así su valor inmobiliario ( y posteriormente también el del resto de edificios del barrio). Frente a la dificultad para pagar el alquiler de sus viviendas, la clase trabajadora abandonaba su barrio y la nueva clase media se apropia de él.

Entendemos así que la gentrificación es un proceso de transformación que va ligado tanto a un cambio social y poblacional como a un cambio del medio construido. Y a diferencia de la socióloga, Eric Clark define la gentrificación sin especificar ningún contexto y estableciendo un significado global:

*“La gentrificación es un proceso que implica un cambio en la población de los usuarios del territorio tal que los nuevos son de un estatus socioeconómico superior al de los previos, junto con un cambio asociado en el medio construido a través de una reinversión en capital fijo”<sup>10</sup> Eric Clark*

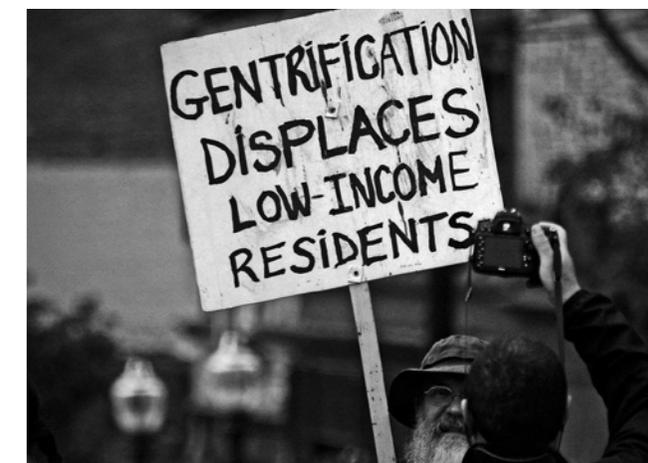


Fig. 8 'La gentrificación desplaza a los residentes de bajos ingresos'  
Fuente: edlanta.org

<sup>10</sup> Eric Clark, «The Order and Simplicity of Gentrification», *The Gentrification Reader*, 2005, pág 258, [https://www.academia.edu/4065472/The\\_Order\\_and\\_Simplicity\\_of\\_Gentrification](https://www.academia.edu/4065472/The_Order_and_Simplicity_of_Gentrification). Traducción de la cita recogida del ensayo de Daniel Sorando y Álvaro Ardura, *First we take Manhattan: La destrucción creativa de las ciudades*.

Aunque el término gentrificación ha logrado alcanzar un amplio consenso, genera debate según su contexto socioespacial, llegando a recibir otros nombres como aristocratización, aburguesamiento o elitización, y en cuyo estudio profundizamos mejor en el capítulo de estado del arte.

Desde el punto de vista de Michael Pacione, las bases conceptuales de la gentrificación se centran en la movilidad espacial de un grupo de residentes de clase baja tras un proceso de rechazo social y la sustitución de éstos por una clase media o alta que pueda poner en valor la zona, que previamente tendía a la devaluación.<sup>11</sup>

En relación a esto, el geógrafo londinense Chris Hammett señala el surgimiento de esta nueva clase social, fruto de la sociedad postindustrial y su correlación con cuestiones de estructura de clases y conflicto social. Define la gentrificación como un fenómeno que afecta a varios ámbitos (social, económico, físico y cultural) y que es alentado por esa nueva clase media que invierte en barrios obreros y expulsa a sus habitantes locales.

Dicho esto, para entender mejor el fenómeno, debemos estudiar cuáles son los motivos para gentrificar un barrio o una ciudad, y quiénes son los beneficiados de este proceso.



Fig. 9 Asociaciones de inquilinos manifestándose en contra del desplazamiento que sufren en Washington. Fuente: Fotografía de Nancy Shia, 1949

11 Martín Manuel Checa-Artasu, «Gentrificación y cultura: algunas reflexiones», 2010, (27).

## ¿Cómo se gentrifican los barrios?

Tal y cómo acabamos de ver, las primeras alusiones al proceso de gentrificación, tienden a centrarse en el mercado inmobiliario residencial como el primer detonante de éste.

Autores incluso defienden que la gentrificación es uno de los principales mecanismos de gestión urbana neoliberal<sup>12</sup> y, que por supuesto, no ocurre por casualidad.

Apuntan que detrás de este fenómeno, existen unos intereses puramente políticos y económicos por parte de las administraciones públicas, los agentes inmobiliarios, y los propietarios privados.

Encuentran en nuestro barrio la oportunidad de negocio legítimo, pues cuentan con los medios para poder rehabilitar sus viviendas y locales y comercializar con ellos, mientras que las administraciones públicas facilitan este negocio al apaciguar su territorio y financiar revalorizaciones de las que se benefician agentes privados.

Es lo que ha ocurrido en el caso del barrio de El Cabanyal, en Valencia, barrio mariner

de obreros y pescadores. El detrimento de las condiciones de vida de los vecinos provocó una lucha de la ciudadanía contra el antiguo gobierno municipal de Rita Barberá, que derribó y desalojó varios edificios con el fin de prolongar la avenida principal de Blasco Ibáñez, dejando el barrio completamente desolado y con vecinos desahuciados.



Fig. 10 Edificio en París, donde se han lanzado iniciativas ciudadanas para reapropiarse de los barrios como estrategia para frenar la gentrificación  
Fuente: William Bianchi

Debido a estos intereses, se entiende que el principal objetivo de estos agentes lucrados, son zonas degradadas, que han pasado previamente por una fase de desinversión y abandono, y cuya revalorización suele ser resultado de emprendimientos especulativos. Tal y cómo apuntaba Jorge Sequera en su diálogo<sup>13</sup> sobre gentrificación:

*“Cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede extraerse en esa zona y, en consecuencia, descienden los precios de compra y alquiler de inmuebles. A medida que continúa la desinversión, el abismo que separa la renta del suelo en esta zona de la renta del suelo que podría obtenerse en caso de remodelación crece hasta el punto en que la reinversión comienza a ser rentable.” J. Sequera*



Fig. 11 Fuente Julian Tysoe via Flickr

12 Jorge Sequera, «A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona», Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales 0, n.º 0 (2015), <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2015.26116>.

13 Jorge Sequera, «A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona», Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales 0, n.º 0 (2015), <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2015.26116>.

Esta fase de abandono de un barrio, antes de ser víctimas de las estrategias de especulación inmobiliaria, sería la primera de las cuatro fases del proceso de gentrificación. Así lo explican el arquitecto Álvaro Ardura y el sociólogo Daniel Sorando en su ensayo sobre el fenómeno<sup>14</sup>, donde ejemplifican y relatan los cambios sociales que sufren las zonas gentrificadas y sus motivos a través de sus cuatro etapas: abandono, estigma, regeneración y mercantilización.

En una primera fase, la de **abandono** las autoridades renuncian a invertir en un barrio, llevándolos a una decadencia y unos vacíos, que estratégicamente serán rellenos en las siguientes etapas del proceso.

La degradación de las viviendas y los servicios públicos y básicos como la educación, salud, etc hacen que los residentes acaben huyendo del barrio.

Un ejemplo de esto, según Ardura y Sorando, es el caso de Lower East Side en Manhattan, donde mediante la insalubridad, la degradación y la inseguridad, se expulsó a sus habitantes.

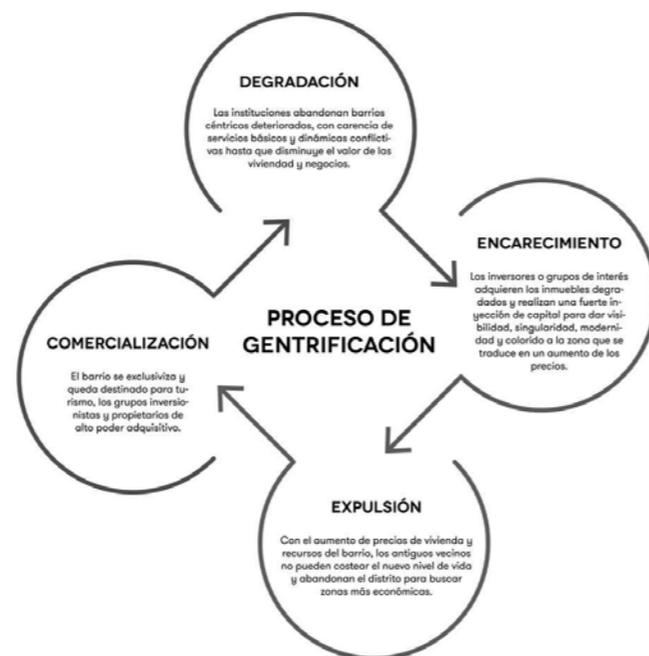


Fig. 12 Fases de la gentrificación  
Fuente: arquitasa.com

En una segunda fase, se produce la **estigmatización** del barrio. Los medios de comunicación comienzan a denunciar la situación de pobreza e inseguridad del barrio, incitando a su estigmatización, haciendo creer que lo que sucede en estos barrios es causa de sus vecinos, y que para beneficio de la ciudad hay que renovar y 'limpiar' estos barrios. Y es cuando estos barrios arrastran el estigma de 'guetos' y 'barrios bajos

o peligrosos' cuando también se produce la decadencia del valor inmobiliario y por tanto, se produce el fenómeno de 'rent gap'. El diferencial de renta es máximo y facilita el mayor mecanismo de gentrificación, pues se permite comprar barato e invertir para vender más caro.

Pero sin olvidar la parte más importante de esta fase, se crea un imaginario que rechaza la pobreza, asociándolo a lo criminal, al vandalismo, a la prostitución, al tráfico de drogas y aumentando el foco de atención en los inmigrantes.

Es el caso de lo que ocurre en el barrio multicultural y madrileño de Lavapiés, donde

conviven una gran población de inmigrantes a los que se culpó de los disturbios y manifestaciones violentas provocadas en el barrio en el 2018 pero que se resisten a abandonar su barrio.

Se podría decir que en la plaza de Lavapiés, existe un muro invisible que separa la clase media blanca que consume en las terrazas de una clase trabajadora inmigrante que se reúne en el centro de la plaza. Un concepto que se podría extrapolar a muchas urbes de gran tamaño, como Granada, donde se visualiza ese límite entre el máximo valor del suelo y la máxima concentración de inmigrantes entre la Carrera de la Virgen hacia el barrio del Realejo.



Fig. 13 Pintada en contra de la gentrificación en el barrio madrileño de Lavapiés. Fuente: publico.es

14 Daniel Sorando y Álvaro Ardura, First We Take Manhattan: La destrucción creativa de las ciudades (Madrid, 2016).

Tras este periodo que conlleva a la bajada de precios de los inmuebles, comienza la fase de **regeneración**. Los grandes grupos inmobiliarios, atraídos por los bajos precios compran propiedades y edificios completos en la etapa conocida como especulación, y tras esto se produce la fase de encarecimiento o aumento del coste de vida, de valor del suelo y viviendas y de los impuestos y con ello, expulsión de los residentes originarios pues son incapaces de asumir los costes.

Ejemplo de esto es el barrio Chino de Barcelona, ahora conocido como El Raval. En él, grandes empresas compraron parte de la ciudad, incrementando sus precios y expulsando a los ciudadanos de sus casas, para después vender los inmuebles obteniendo un gran beneficio. Irónicamente, el MACBA se trasladó ya que no podía estar en un barrio tan estigmatizado, abandonado y conflictivo como el Chino, pero, sin embargo, años más tarde ha vuelto al Raval, que ahora se considera regenerado y atractivo.



Fig. 14 Casa de vecinos de Ciutat Vella, en Barcelona, ocupada en protesta por su prevista reconversión en pisos de lujo. Fuente Vito Redaelli

Finalmente en las fases del proceso de gentrificación de un barrio, se encuentra la comercialización o **mercantilización**. El barrio se convierte en una zona de moda y empieza a atraer a la población joven de la ciudad y de otros países, que sin darse cuenta se convierten también en agentes gentrificadores.

De igual forma, estas zonas pasan a ser espacios dedicados al turismo y al consumo, un escenario que va acabando con la autenticidad de la zona y donde los comercios tradicionales son sustituidos por tiendas franquiciadas, con fachadas de lo más vanguardistas y diversas pero con productos encarecidos.

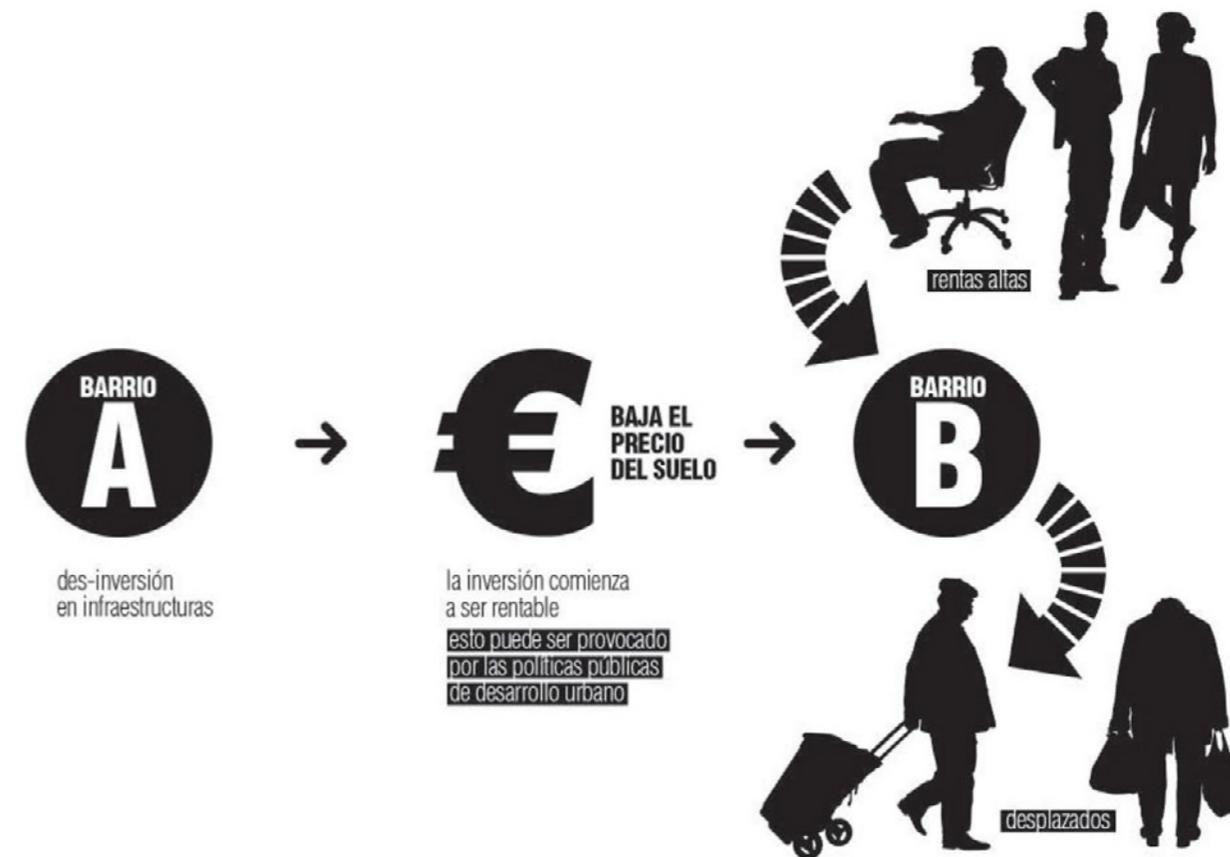


Fig. 15 Diagrama explicativo del proceso de gentrificación Fuente Left Hand Rotation

La antigua pescadería del barrio, el bar donde se solían reunir los aficionados del fútbol los domingos, la panadería y la boutique del barrio, son sustituidos por barberías alternativas, galería de arte, tiendas de ropa 'vintage', tiendas de 'cupcakes' e incluso tiendas de repostería para perros. Tiendas de primera necesidad, sustituidas por tiendas vanguardistas que ofertan productos de consumo más sofisticados.

Es algo así lo que ha dado lugar a la marca Malasaña en Madrid. Un barrio originalmente rebelde, se ha convertido a lo largo de los años 80 en un territorio 'hipster' que ya no todos los bolsillos pueden permitirse. Se han ido consolidando espacios de consumo a tal nivel que, metafóricamente, durante la rehabilitación del Mercado de Barceló se redució superficie de la plaza donde se encuentra, simbolizando

así una definición global de la gentrificación: **el espacio público es devorado por el mercado las políticas de consumo.**

En definitiva, el debate de las causas de la gentrificación siempre se han dividido en las teorías basadas en la producción y en las basadas

en el consumo, y por ahora sólo nos hemos centrado en la primera de ellas. Pero ¿cuál es el motivo para que los consumidores, cada vez más, divinicen su estilo de vida en el altar del consumo más alternativo y 'cool'? ¿Cuál es el perfil de los pioneros de la gentrificación?



Fig. 16 Emblemático local de Malasaña, cerrado tras especulación urbanística en 2008.  
Fuente: gentrificatour vía todoporlapraxis.com



Fig. 17 Local de 'palomitas gourmet'  
Fuente publico.es

## Agentes gentrificadores

La condición de centro histórico, su revalorización, y el componente cultural atrae a la clase creativa<sup>15</sup>, formada por el conjunto de intelectuales, artistas, innovadores y profesionales del conocimiento, que serían los causantes de la innovación y del progreso económico que ya predijo el economista Richard Florida.

Suelen tener un perfil similar: gente joven, con estudios y rentas medias o incluso altas, que descubren en estos barrios un encuentro entre culturas e inquietudes comunes. Convierten el consumismo en su tarjeta de presentación y establecen la vanguardia de la gentrificación en el contexto de lo simbólico y estético. Irónicamente, bajo su estética bohemia y hípster, acaban encareciendo el barrio provocando el desplazamiento de sus residentes, pues revalorizan el espacio atraídos por la necesidad de frecuentar actividades de ocio y socializar con gente de su misma clase cultural.



Fig. 18 Brunch y hipsters. Cafetería en malasaña Fuente Iñaki Domínguez

Hoy en día, la sociedad ha evolucionado, la familia tradicionalmente ortodoxa ha quedado en segundo plano, y ahora, parejas monoparentales, heterosexuales, homosexuales y hogares unipersonales, conquistan los centros de las ciudades por la imagen que proyectan y su proximidad a los lugares de ocio.

Pero, incluso los propios activistas antigentrificadores pueden ser, sin querer, propios agentes del proceso. Nosotros mismos, por nuestros gustos, y hábitos de consumo podemos ser pioneros de la innovación social y cultural de un barrio.

15 Richard Florida, *La clase creativa: La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI* (Barcelona, 2010).

Esto da lugar a la 'gentrificación productiva y comercial' y la 'gentrificación simbólica'<sup>16</sup>, que como veremos en el capítulo de estado del arte, gestionan conductas neoliberales con el fin de atraer un nuevo modo de vida, y desplazando a la clase trabajadora que no encaje en ella.

De nuevo, las víctimas son los habitantes que han sufrido la estigmatización de su barrio y que finalmente deben abandonarlo por el aumento de precios y el cambio social al que ha sido sometido.

Fig. 19 Pintada de activistas anti-especulación en Embajadores, Madrid  
Fuente Álvaro García vía elpais

16 Michael Janoschka, Jorge Sequera, y Luis Salinas, «Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico», *Revista de geografía Norte Grande*, n.º 58 (septiembre de 2014): 7-40, <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>.



## TURISTIFICACIÓN

El término gentrificación que acabamos de ver es tan solo una cara de la moneda, la otra se nos presenta bajo la expresión de turistificación, una de sus variantes más peligrosas y que se ha incrementado en los últimos 10 años hasta un 70 % debido a las compañías aéreas low-cost y a nuevas tecnologías como plataformas de alojamiento (Aibnb) que acaban favoreciendo políticas neoliberales.

Por lo general, la gentrificación va de la mano del incremento del turismo y del comercio, y suele conllevar al mismo fin: la expulsión de las clases populares.

Sin embargo, la turistificación parece ser más nociva que la gentrificación, a efectos de que sustituye a una población local por una 'población de paso'.

Los procesos de gentrificación son los que acaban provocando espacios atractivos para el turista, y hay autores que defienden que son éstos los que acaban consumiendo los 'paisajes gentrificados', expulsando a los habitantes de las

ciudades y que es la economía turística la culpable en ocasiones de que elementos patrimoniales y culturales sean preparados para su consumo y venta exclusivamente turística.<sup>17</sup>

Por su puesto, en el mercado del comercio también se encuentran consecuencias de la industria turística, pues los comercios de barrio han ido desapareciendo para ser sustituidos por comercios dirigidos al turista. Hablamos así, de gentrificación turística, donde los centros históricos se transforman en lugares de consumo.



Fig. 20 Los escaparates con objetos de recuerdos destinados al turista, cada vez más frecuentes en el Barri Vell. Fuente: Carles Palacio vía eldiario.es

17 Llorenç Prats, «La mercantilización del patrimonio: entre la economía turística y las representaciones identitarias | revista PH», accedido 25 de agosto de 2021, <http://www.iaph.es/revistaph/index.php/revistaph/article/view/2176>.

I'M A MINDLESS CONSUMERIST **TOURIST**  
AND I'M DESTROYING THIS NEIGHBORHOOD'S LIFE, FEEDING  
GENTRIFICATION, PROMOTING THE EXPULSION OF THE  
NEIGHBOURS AND GENERATING A BIG ECOLOGICAL  
**IMPACT**

YOUR  
PHOTO  
HERE!

YOUR  
PHOTO  
HERE!

NO ÉS  
TURISMEFÒBIA  
ÉS  
LLUITA DE CLASSES

Fig. 21 El mural con pintadas contra los turistas en la 'plaza del metro' de Vallcarca Fuente: metropoliabierta

En el ámbito de la restauración, también se hace evidente su notable incremento. Surgen términos como ‘barificación’ del barrio.

*“Quitando dos o tres casos excepcionales, lo demás está orientado al turismo: esos bares se han comido todo el espacio público, es una terraza pegada con otra y casi no se puede andar”<sup>18</sup> Vecina de Lavapiés*

El mercado de la vivienda, es otra de las consecuencias de la turistificación. La llegada de nuevas plataformas de alojamiento turístico (Airbnb entre otras), genera nuevas oportunidades especulativas para el sector inmobiliario, conllevando a la explotación y el aumento de precios de la vivienda, en especial las de alquiler. Surgen así, movimientos en contra de esta turismo masivo, bajo el término de *turismofobia*.

En el caso de Venecia, más de 30 millones de personas visitan la ciudad anualmente, y el ayuntamiento ha tenido que poner medidas para controlar esa afluencia masiva del turismo, pues la ciudad se ha convertido en un parque temático,

donde los precios del centro de la ciudad han aumentado hasta triplicar el valor que tienen en a periferia de la ciudad.

Es lo que se conoce ahora como ‘Síndrome de venecia’, una hiperturistificación que provoca la desaparición de la vida urbana local, reemplazadas por actividades centradas en el turismo y que ya se extiende a puntos del territorio español como Ibiza o Formentera.



Fig. 22 Manifestación contra la turistización de Lavapiés.  
Fuente: todoporhacer.org

Es un fenómeno que provoca también la llegada de inversores que buscan beneficiarse del mercado inmobiliario turístico. Compran inmuebles en los centros gentrificados con fines puramente comerciales, para alquiler turístico. En el barrio de Ciutat Vella, en Barcelona, el turismo *low cost* ha provocado que sea casi inviable arrendar un piso para residencia habitual y las familias originarias han abandonado el barrio tras la masificación turística.

De hecho, Barcelona llega a recibir más turistas que habitantes tiene, y la alcaldesa Ada Colau propuso reducir la presión turística tratando de poner fin a la oferta ilegal de pisos turístico



Fig. 23 Apartamentos de turistas en Maspalomas, Gran Canaria.  
Fuente: cincodias.elpais.com

18 Mario Escribano, «De refugio castizo a barrio “cool”: ¿qué queda del Lavapiés de los 80?», ElDiario.es, 24 de agosto de 2018, sec. Madrid, [https://www.eldiario.es/madrid/lavapiés-inmigración-local-turistificación\\_1\\_1978914.html](https://www.eldiario.es/madrid/lavapiés-inmigración-local-turistificación_1_1978914.html).

A efectos del debate académico, lo cierto es que se ha ampliado considerablemente nuevas acepciones en cuanto al significado de gentrificación, a pesar de que actualmente sea un concepto cada vez más conocido y popular.

Para entender el fenómeno, haremos un repaso de los estudios de profesionales de diversos ámbitos que afectan a entender el concepto en relación a diversas cuestiones y circunstancias tanto socioespaciales como económicas.



Fig. 24 'El barrio es nuestro'. Movimiento vecinal en Madrid.  
Fuente Todo por la praxis en flickr

## Cuestiones terminológicas

La primera vez que se empleó el término gentrificación fue por la socióloga Ruth Glass en el año 1964, dejando ver su postura crítica hacia el fenómeno. Surgen entonces debates en cuanto a su connotación negativa en el contexto anglosajón.

El fenómeno se desarrolla a escala global y se enriquece su diversidad terminológica, generando nuevas acepciones en cuanto a su significado con el fin de eximir el carácter crítico y matiz negativo de concepto. Se comienzan a usar términos como *regeneración urbana* y *renovación urbana*.

Uno de los autores que se postula en la línea de enarbolar la gentrificación es el geógrafo **Chris Hamnett**. En su estudio sobre el caso de la ciudad de Londres<sup>19</sup>, advierte que es un fenómeno urbano positivo que no debe conllevar a la degradación de una zona y a la expulsión de sus habitantes, sino que, al contrario, puede producir efectos positivos y revalorizar una zona abandonada mediante la limpieza y saneamiento de ésta,

la adecuación de la infraestructuras urbanas e incluso la creación de nuevos empleos. Se trata, según él, de una regeneración urbana y un proceso clave para la reestructuración de la metrópolis contemporánea.

Al contrario de esta corriente, otros autores como **Michael Janoschka** una década después, en su investigación del fenómeno en Latinoamérica y España<sup>20</sup>, señalan el riesgo de despolitizar el término y su connotación negativa, hablando de que podría haber gentrificación sin abandono y expulsión, pues se anulan mecanismos para empoderar a la población. Se deben evidenciar las desigualdades de clases y las injusticias que hoy en día ocurren en las ciudades debido a los mercados capitalistas y las políticas de suelo urbano.

Para Janoschka los procesos de gentrificación implican varios aspectos:

- i) la invasión del capital en un barrio o una zona específica
- ii) una transformación física y simbólica de esta zona
- iii) la llegada de una clase social de mayor poder adquisitivo a este espacio urbano;
- iv) el desplazamiento o la expulsión de las clases populares de este barrio.

Por ello es fundamental enfatizar en la expulsión y desplazamiento de personas que conlleva la gentrificación, además de la apropiación del espacio y sus formas de vida, para entender las injusticias que están ocurriendo en las ciudades.

Bajo términos como renovación o regeneración urbana se esconde una transformación controlada por la gestión urbana capitalista, donde la población económicamente vulnerable es empujada hacia la periferia de manera progresiva.<sup>21</sup>



Fig. 25 Ilustración sobre gentrificación.  
Fuente brianstauffer

19 Chris Hamnett, «Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001», *Urban Studies* 40 (1 de noviembre de 2003): 2401-26, <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>.

20 Michael Janoschka, Jorge Sequera, y Luis Salinas, «Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico», *Revista de geografía Norte Grande*, n.o 58 (septiembre de 2014): 7-40, <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>.

21 Daniel Sorando y Álvaro Ardura, *First We Take Manhattan: La destrucción creativa de las ciudades* (Madrid, 2016).

## Cuestiones espaciales: centralización y renovación de la periferia

Existen teorías que intentan buscar una aplicación universal que incluya todo el conjunto de procesos de revalorización de los centros de las ciudades, y dotar de un matiz más territorial y menos social al fenómeno de la gentrificación, reconociéndolo bajo el término de **centrifugación**.<sup>22</sup>

Más recientemente, en la última década, surgen conceptos como ‘reurbanización’ o ‘residencialización’, aludiendo que los procesos de rehabilitación urbana de nueva construcción (**new built gentrification**) no conllevan al desplazamiento directo de la población y diferenciándose así, de las connotaciones negativas atribuidas al término ‘gentrificación’.

Sin embargo, se demostró que aunque no fuesen directamente en las zonas reurbanizadas, sí que se produjeron desplazamientos en las áreas contiguas.<sup>23</sup> Se referieren con ello, a **gentrificación de nueva construcción**, que ocurre en espacios donde previamente no existe urbanización residencial.

Pues aunque gran parte de estos procesos gentrificadores se estudien en contextos urbanos, y especialmente en los centros metropolitanos más importantes a escala mundial, lo cierto es que están afectando en otras escalas geográficas, como en zonas industriales en la periferia, frentes marítimos o zonas portuarias y generalmente en ciudades costeras, donde se han analizado, en ciudades como Bristol, reinversiones de capital motivadas por el turismo.<sup>24</sup>



Fig. 26 Torre de nueva construcción y vivienda adosada renovada en Putney Wharf, Wandsworth. Fuente: Mark Davidson

El abandono de los barrios históricos y centrales, aunque se ha estudiado principalmente en la historia de ciudades estadounidenses como Detroit o Lower East Side en Nueva York<sup>25</sup>, aparece más tarde en ciudades europeas como París o Londres. Y posteriormente en ciudades españolas, donde es de gran interés el fenómeno a pesar de su demora debido a la lenta consolidación industrial y el crecimiento de las ciudades españolas, a diferencia de, por ejemplo, Gran Bretaña, donde el temprano y riguroso desarrollo industrial fue consolidando el espacio suburbano y rural como un lugar seguro para las clases medias-altas. De hecho, en ciudades españolas como Bilbao, Barcelona o Madrid<sup>26</sup>, tanto la clase burguesa como la clase trabajadora compartían edificio, dada la escasez de vivienda y suelo en los centros burgueses.



Fig. 27 Niños jugando en el barrio degradado de Lower East Side, Nueva York en 1963. Fuente: William Carter

22 José Prada Trigo, «La cuestión del centro, el centro en cuestión de Sergio Martínez Rigol (ed.)», En: Ángulo Recto. Revista de estudios sobre la ciudad como espacio plural, vol. 3, núm. 2, pp. 307-309, 2010, 258.

23 Mark Davidson y Loretta Lees, «New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies: Critical Geographies of New-Build Gentrification», Population, Space and Place 16, n.º 5 (septiembre de 2010): 395-411, <https://doi.org/10.1002/psp.584>.

24 Loretta Lees, «Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?», Urban Studies 45, n.º 12 (1 de noviembre de 2008).

25 Neil Smith, La Nueva Frontera Urbana - Ciudad Revanchista Y Gentrificación (Madrid: Traficantes de Sueño, traducción de Verónica Hendel, 2013).

26 Daniel Sorando y Álvaro Ardura, First We Take Manhattan: La destrucción creativa de las ciudades (Madrid, 2016).

Actualmente el debate geográfico sobre el fenómeno, en el caso español, estudia la 'gentrificación provincial', como es el caso de la investigación de **Ricardo Duque** en el barrio del Albaicín contextualizado con la ciudad de Granada<sup>27</sup>, y la 'gentrificación rural', cada vez más estudiada y que **Miguel Solana** ya analiza en cuanto a la transformación social y migración en el área de El Empordanet en Cataluña.<sup>28</sup> Por otro lado, también existen autores que estudian en ciudades como Madrid<sup>29</sup> o Bilbao<sup>30</sup> la exclusión residencial y segregación espacial que sufren los inmigrantes económicos, en lo que ya se conoce como 'gentrificación y migración transnacional'



Fig. 28 Ensayo de 'ciudad jardín' en la periferia del Zaidín. Al fondo, un modelo contrapuesto, desarrollo de edificación en altura. Fuente: J.Bosque Maurel

Lo cierto es que los procesos de gentrificación poco a poco han conllevado a los desplazamientos de la población y a su sustitución por un grupo de mayor ingreso, y, por ende, han transformado las áreas centrales, implicándose en el desarrollo histórico de las ciudades.

Afecta directamente al deterioro de las condiciones de vida de la clase obrera<sup>31</sup>, tal y como describía Friedrich Engels, la industrialización y el crecimiento descontrolado de las ciudades da lugar a viviendas indignas, pues el negocio inmobiliario antepone sus intereses económicos. De esta forma, se acaba expulsando a los obreros del centro de la ciudad y se genera la especulación en el mercado de la vivienda.

*"La extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial, a veces desmesuradamente elevado; los edificios ya construidos sobre estos terrenos, lejos de aumentar su valor, por el contrario lo disminuyen, porque ya no corresponden a las nuevas condiciones, y son derribados para reemplazarlos por nuevos edificios. Y esto ocurre, en primer término, con las viviendas obreras situadas en el centro de la ciudad, cuyos alquileres, incluso en las casas más superpobladas, nunca pueden pasar de cierto máximo, o en todo caso sólo de una manera en extremo lenta. Por eso son derribadas, para construir en su lugar tiendas, almacenes o edificios públicos [...]. El resultado es que los obreros van siendo desplazados del centro a la periferia; que las viviendas obreras y, en general, las viviendas pequeñas, son cada vez más escasas y más caras, llegando en muchos casos a ser imposible hallar una casa de ese tipo, pues en tales condiciones, la industria de la construcción encuentra en la edificación de casas de alquiler elevado un campo de especulación infinitamente más favorable, y solamente por excepción construye casas para obreros." F. Engels*

27 Ricardo Duque Calvache, «Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España el Albaicín de Granada: tesis doctoral» (Granada, Editorial de la Universidad de Granada, 2011).

28 Miguel Solana-Solana, «Rural Gentrification in Catalonia, Spain: A Case Study of Migration, Social Change and Conflicts in the Empordanet Area», *Geoforum* 41, n.º 3 (1 de mayo de 2010): 508-17, <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2010.01.005>.

29 Alfonso Pérez-Agote y Benjamín Tejerina Montaña, eds., *Barrios multiculturales: relaciones interétnicas en los barrios de San Francisco (Bilbao) y Embajadores/Lavapiés (Madrid)*, Colección Estructuras y procesos (Madrid: Editorial Trotta, 2010).

30 María Isabel Egizabal Suárez, «La territorialización del arrabal bilbaíno. Nuevas y antiguas formas de uso del espacio público en el barrio de San Francisco», *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía*, n.º 32 (2009): 977-93.

31 F. Engels, «Contribución al problema de la vivienda.», 1887, <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/2.htm>.

## Cuestiones económicas: teoría de la oferta y la demanda

Para entender el fenómeno del aburguesamiento en toda su complejidad, debemos entender las causas que lo provocan. Uno de los teóricos más importantes en cuanto a la teoría económica de este fenómeno urbano es **Neil Smith**. Es un antropólogo y geógrafo estadounidense que estudió las transformaciones regeneradoras de los centros de las ciudades estadounidenses desde los años 60.

Según él, estas transformaciones tienen estrecha relación con los mercados del capital. Desde una perspectiva marxista-economista, estudia la gentrificación desde la *'teoría de la oferta'* y define al fenómeno como una reestructuración económica global.

Realiza su estudio sobre el caso en Nueva York, analizando a los agentes financieros y especulativos y basándose en la oferta de viviendas y espacios que podrían sufrir gentrificación. Compara cómo el precio de la vivienda nueva aumenta en los centros, y va disminuyendo hacia las periferias, provocando que cada vez más se construye en los barrios aledaños del perímetro de la

ciudad. Esto conlleva un movimiento de regreso a los suburbios.

Sin embargo, tras la recogida de datos de ciudades como Filadelfia, Baltimore y Washington DC, demuestra que la realidad es diferente, pues tan sólo un pequeño porcentaje de rehabilitadores provenían de los suburbios, y la mayor parte procedían de otras partes de la ciudad.<sup>32</sup>

### El origen de los rehabilitadores en 3 ciudades

Ciudad	% habitantes de la ciudad	% habitantes de los suburbios
Filadelfia		
Society Hill	72	14
Baltimore		
Homestead Properties	65,2	27
Washington D.C		
Mount Pleasant	67	18
Capitol Hill	72	15

Fig. 29 El origen de los rehabilitadores en Filadelfia, Baltimore y Washington DC. Fuente: Neil Smith, 1979

Llega a la conclusión de que el elemento central en la gentrificación no son factores culturales, sino meramente económicos<sup>33</sup>:

*“El así denominado «renacimiento urbano» ha venido de este modo estimulado más por fuerzas económicas que culturales. En la decisión de remodelar la estructura de las zonas urbanas deprimidas, una de las preferencias de los consumidores tiende a destacar sobre las demás: la necesidad de realizar una importante inversión financiera en la compra de una vivienda. Con independencia de que los gentrificadores expresen o no esta preferencia, ésta resulta fundamental, ya que pocos considerarían la posibilidad de llevar a cabo una rehabilitación si se esperara obtener una pérdida financiera.” Neil Smith*

Para este autor, la gentrificación es una estrategia global y forma parte de un **urbanismo revanchista**, en el que no sólo interfiere el campo económico sino también el social y político. El neoliberalismo y la globalización son clave para entender el fenómeno y los principales causantes del aburguesamiento son actores privados con intereses económicos. El mecanismo central y el

concepto que el defiende como indicador de medición es lo que el denomina **'rent gap'** o **'diferencial de renta'**. Todo comienza con un barrio obrero en estado de abandono y desinversión debido a la negación por parte de los propietarios, donde baja la renta del suelo de la zona, y por tanto, suben los precios de compra y alquiler de inmuebles. Conforme continua este proceso de desvalorización, va creciendo la diferencia entre la renta del suelo de la zona y la renta de suelo que, hipotéticamente, podría obtenerse en el caso de que se remodelara. Entonces es beneficioso su reinversión.<sup>34</sup>

32 Neil Smith, «Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, Not People», Journal of the American Planning Association 45, n.º 4 (octubre de 1979): 538-48, <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>.

33 Smith, La Nueva Frontera Urbana - Ciudad Revanchista Y Gentrificación, 110.

34 Neil Smith, «Gentrification and the Rent Gap», Annals of the Association of American Geographers 77, n.º 3 (s. f.): 462-65.

En otras palabras, la gentrificación comienza cuando la diferencia entre la renta del suelo y la renta real en el uso actual es lo suficientemente alta para que promotores puedan comprar barato, y cuando fuese rentable realizar una rehabilitación para volver a vender a un precio más elevado<sup>35</sup>. Entrando así, en un ciclo tanto de uso del inmueble como de reproducción de capital.

*“La gentrificación ocurre cuando la diferencia es tan grande que los promotores inmobiliarios pueden comprar a precios bajos, pagar los costes de los constructores y obtener ganancias de la restauración; así mismo pueden pagar los intereses de las hipotecas y los préstamos, y luego vender el producto terminado a un precio de venta que les deja una considerable ganancia. Toda la renta del suelo, o una gran proporción de la misma, se encuentra ahora capitalizada: el barrio, por lo tanto, está «reciclado» y comienza un nuevo ciclo de uso” Neil Smith*

En su obra referente escrita en 1996, *la nueva frontera urbana*, habla sobre los efectos sociales que la gentrificación produce en ciudades estadounidenses, haciendo referencia a cómo la población con menos recursos acaba desplazándose, debido al aumento de precio del suelo, provocando una segregación espacial.

Culpabiliza a los agentes inmobiliarios de esta exclusión socio-espacial y a los gobiernos locales por apoyar este proceso con expropiaciones o derribos de inmuebles.

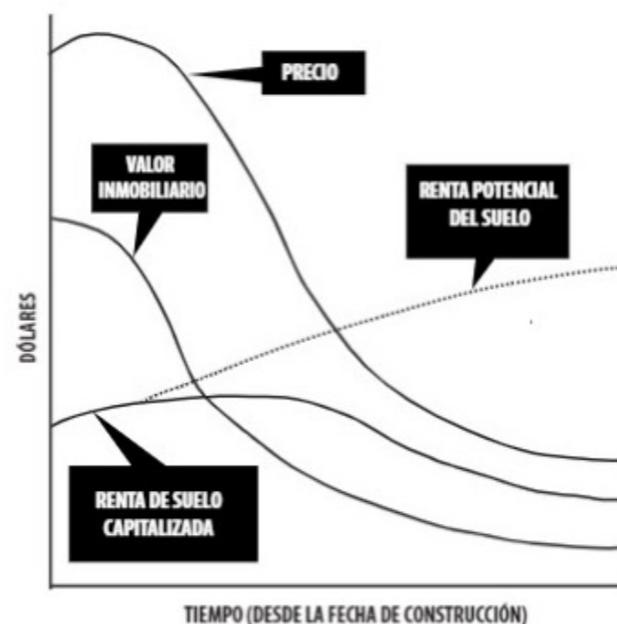


Fig. 30 El ciclo de desvalorización y la evolución de la vivienda. Fuente: Neil Smith

Considera que se produce una lucha de clases entre el sector terciario (*white collar workers* o ‘trabajadores de cuello blanco’), que serían los gentrificadores, y el sector productivo (*blue collar workers* o ‘trabajadores de cuello azul’) que sería el proletariado, los perdedores de esta batalla.

Los gentrificadores, junto con el resto de agentes externos aliados (promotores, inmobiliarias, etc), tienen como objetivo hacer regresar a las clases medias y altas y recuperar la ciudad, motivados por el beneficio de un barrio de bajo

valor que, tras su revalorización aumentará el valor del precio de suelo.

La lucha de clases, además, al tratarse de Estados Unidos, tiene una carga racista. En el contexto industrial, el sueño americano era vivir en los suburbios, lejos de los centros abandonados y ‘peligrosos’ donde se encontraba la población afroamericana y latinoamericana, en la ‘*ciudad jardín*’ que E.Howard proyectó como movimiento urbanístico.



Fig. 31 ‘Gentrificación es lucha de clases’. Manifestación en Tompkins Square Park, East Village, 1988. Fuente: Ángel Franco vía The New York Times

35 Smith, La Nueva Frontera Urbana - Ciudad Revanchista Y Gentrificación, p.126.

Pero, ¿quién y cómo están implicados en el deterioro histórico de los barrios? . Smith en su ensayo, lo esquematiza en los siguientes fenómenos:

**i) La construcción nueva, el primer ciclo de uso:** El precio de la vivienda de un nuevo barrio es el valor de la estructura más la renta del suelo del propietario anterior. El precio del suelo irá aumentando conforme va creciendo el barrio, aumentando el valor de venta del inmueble.

**ii) Los propietarios que alquilan su vivienda y aquellos que la ocupan:** el mantenimiento de los edificios varía según si los propietarios son ocupantes o son arrendadores. En el primer caso son también inversores e intentan incrementar su inversión aumentando el precio de venta. Sin embargo, los propietarios que son arrendadores, intentan no invertir mucho en restauraciones. Se observa que cuando un barrio se convierte a un modelo de alquiler, decae el mercado y también su mantenimiento.

**iii) Acoso inmobiliario (blockbusting) y expulsión (blowout):** Con el acoso inmobiliario se intensifica el deterioro, compran casa a precios bajos para venderlas después a familias afroamericanas, latinas o de otra étnia, por otro valor superior.

Sin embargo, después el precio suele incluso descender más, no solo debido al racismo del mercado inmobiliario, sino también debido a la falta de recursos para el mantenimiento por parte de las familias. De forma similar, la expulsión ocurre cuando los barrios humildes se expanden desde el centro hacia las afueras, presionando a los barrios de la clase acomodada, que pueden llegar a vender sus propiedades del barrio.

**iv) Denegación de financiación (redlining):** la falta de mantenimiento conlleva a la desinversión. Instituciones financieras se interesan más por los suburbios. El vandalismo, por otra parte, ayuda en la desvalorización y en ocasiones se acaba optando por la subdivisión de los inmuebles para aumentar sus ganancias, cuando realmente lo que hace es empeorar las condiciones de vida y, con ellos, generar más conflictos.

**v) Abandono:** Finalmente algunos edificios son abandonados porque los dueños no pueden cubrir sus gastos, y no porque esas viviendas no sean utilizables, sino porque no dan beneficios.

Como hemos comentado, para Neil Smith, la causa de procesos de gentrificación se encuentra en el mercado y la búsqueda de beneficios económicos y se resumen en operaciones de comprar barato para revender a un precio más caro. De esta teoría, difiere el geógrafo **David Ley** en cuanto al enfoque del origen del fenómeno.

Su trabajo fue otro de los grandes exponentes sobre la gentrificación. Está de acuerdo con Smith en cuanto a las conjeturas económicas, pero lo enfoca desde la **'teoría de la demanda'**.

Como explica Sequera en su artículo, para David Ley es fundamental al comprender los procesos de gentrificación hablar sobre la transformación del trabajo y su reubicación urbana.<sup>36</sup> En la sociedad moderna, los llamados **'white collar workers'** se interesan por la vida urbana de los centros de las ciudades y, aunque juega un papel importante la valorización de los inmuebles y del suelo, para Ley la importancia se encuentra en la

demanda por parte de la clase social acomodada.

Su estudio tiene una perspectiva cultural, y no señala a las operaciones inmobiliarias como las causantes del fenómeno del aburguesamiento de un barrio, sino a los grupos sociales que llegan a un barrio en proceso de rehabilitación demandando viviendas en el centro de la ciudad.<sup>37</sup>

El fenómeno, por tanto, vendría provocado por cambios socioculturales relacionados con la reestructuración del oficio. En su trabajo sobre ciudades canadienses, argumenta cómo en los centros urbanos, las profesiones calificadas (oficios del campo de la administración, gestión o de campos técnicos propios de la nueva clase media) comienzan a tener preferencia sobre los oficios de empleados no cualificados (de la clase trabajadora) y ésta nueva clase media comienzan a mostrar interés en cuanto a la calidad de vida y vuelven a los centros de las ciudades, pues revalorizan su valor cultural y simbólico.<sup>38</sup>

<sup>36</sup> Jorge Sequera, «A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona», *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* 0, n.º 0 (2015): p.7, <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2015.26116>.

<sup>37</sup> David Ley, «Reply: The Rent Gap Revisited», *Annals of the Association of American Geographers* 77, n.º 3 (1 de septiembre de 1987): 465-68, <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00172.x>.

<sup>38</sup> David Ley, «Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment», *Annals of the Association of American Geographers* 76, n.º 4 (1986): 521-35.

Además de la comodidad de vivir cerca de sus puestos de trabajo, buscan un **urbanismo alternativo** perfeccionado por los elementos del consumo, la estética y la cultura.<sup>39</sup>

Acerca del debate económico en cuanto a los procesos de gentrificación, y diferenciándose del discurso anglosajón, en España se estudian otras perspectivas de interés. Una de ellas es la **gentrificación turística**<sup>40</sup>, fomentada por el Estado, que busca con megaproyectos y con el fomento de actividades económicas, reconvertir el modelo de turismo de ciudades españolas, con el fin de incrementar las tasas de ganancia. Incluso se exponen a los turistas no sólo como consumidores y clientes, sino como actores gentrificadores que con la compra de viviendas vacacionales incrementan el mercado inmobiliario, tal y como ocurre en Santa Cruz de Tenerife.

Por otra parte, se encuentra la **gentrificación productiva y comercial**, donde se estudia como, de la misma forma, el Estado y las administraciones públicas buscan renovar la imagen de las ciudades con estrategias que pueden incluso atentar los espacios sociales y urbanos. Entre estos casos se encuentra el barrio del Cabanyal en Valencia, la zona de la Ría de Bilbao o el área portuaria de Barcelona, donde se busca fomentar las actividades económicas con el fin de provocar una renovación espacial y atraer a la clase creativa.<sup>41</sup>



Fig. 32 Desarrollismo en Puerta Real, Granada en 1978  
Fuente: David R. Jiménez

39 David Ley, «Gentrification and the Politics of the New Middle Class», *Environment and Planning D: Society and Space* 12, n.º 1 (1 de febrero de 1994): 53-74, <https://doi.org/10.1068/d120053>.

40 Luz Marina Gracia Herrera, «De cabañas a palacios. Vivienda y proceso de elitización en el Cabo-Los Llanos (Santa Cruz de Tenerife, Canarias)», *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* Vol. 8, n.º 146(075) (2003), [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(075\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(075).htm).

41 Janoschka, Sequera, y Salinas, «Gentrificación en España y América Latina».

## Cuestiones sociales

Como acabamos de ver, para el desarrollo de los estudios sobre los procesos de la gentrificación ha sido clave relacionar tanto las razones culturales como las económicas, cada vez más difícilmente extrapolables. Autores como Cordero advierten que no son sólo estas dimensiones las que configuran estos procesos, sino que también comprende ámbitos demográficos, imaginarios y simbólicos y se debe centrar la atención en cuanto a la sustitución de la población con las actividades económicas que se ponen en práctica.<sup>42</sup>

En cuanto a los desplazamientos, estudios como el que realiza Atkinson en Londres, demuestran la dificultad de medir estas expulsiones. Como el concluye, se trataría de *medir lo invisible*.<sup>43</sup>

Por otro lado, el urbanista Peter Marcuse, además de estar de acuerdo con esta afirmación, clasifica los desplazamientos en dos tipos:

**-Desplazamiento directo:** los habitantes desalojan una vivienda o un barrio a raíz de una decisión de un sector privado o público. Podría ser por una expropiación, un desahucio, anulación de un contrato, etc.

**-Desplazamiento Indirecto:** los habitantes acaban desalojando un barrio por sus propios medios pero presionados por mecanismos de especulación y económicos (aumento del alquiler, etc)<sup>44</sup>

42 Adrián Hernández Cordero, «GENTRIFICACIÓN: ORIGENES Y PERSPECTIVAS», 2016, 23.

43 Rowland Atkinson, «Measuring Gentrification and Displacement in Greater London», *Urban Studies* 37, n.º 1 (1 de enero de 2000): 149-65, <https://doi.org/10.1080/0042098002339>.

44 Peter Marcuse, «Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City», *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law* 28 (1985): 195-240.

Sobre éste último, Janoschka, Sequera y Salinas en su diálogo lo denominan *Gentrificación simbólica vía producción cultural institucionalizada*<sup>45</sup>. Se ofertan nuevas actividades de ocio, y se fomenta la producción cultural y comercial con el fin de atraer un nuevo estilo de vida, y en consecuencia el perfil de habitante que no encaja en los estereotipos de un barrio cosmopolita es expulsado pues deben ‘higienizar’ el espacio urbano.

Ese afán por revalorizar la cultura, es lo que Delgado alude bajo el término de *artistización* de la reapropiación capitalista de las ciudades: “*la producción de efectos embellecedores del espacio público que son muchas veces puro maquillaje destinado al autoenaltecimiento de los poderes políticos o a ocultar fracasos estructurales.*”<sup>46</sup>



45 Janoschka, Sequera, y Salinas, «Gentrificación en España y América Latina».

46 Manuel Delgado, «La artistización de las políticas urbanas. El lugar de la cultura en las dinámicas de reapropiación capitalista de la ciudad», Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Vol.12, n.º 270 (69) (2008), <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-69.htm>.

El objetivo principal de esta investigación, tal y como se anunciaba en la introducción, es profundizar y analizar el cambio social y comercial del barrio histórico del Realejo y determinar si está sufriendo o no un fenómeno de gentrificación.

Para ello, previamente en los capítulos de Estado del arte y Marco teórico, se ha recopilado estudios de diversos ámbitos como el urbanismo, sociología o la política, con el fin de contextualizar el concepto y realizar un estado de la cuestión a nivel internacional.

Este repaso de la evolución de estudios sobre la gentrificación nos confirma la necesidad de establecer una aproximación metodológica acertada, que nos ayude a mostrar una visión crítica y precisa de la realidad.

## Mirada Cuantitativa y Mirada Creativa

Para la primera parte de este trabajo se busca aplicar una metodología cuantitativa, mediante datos procedentes del Censo de Población y Viviendas con el fin de identificar los diversos grupos y transformaciones sociales que se experimentan en el entorno urbano, pudiéndose identificar éstas como un indicio a los procesos de gentrificación. Se estudiará individualmente cada indicador para el caso del Realejo y se sacarán conclusiones parciales identificando su relación con el fenómeno.

Por otro lado, se analiza la transformación del tejido comercial del barrio a través de un catálogo tanto de comercios tradicionales como comercios transformados y que pudieran ser evidencia de unos procesos de gentrificación, pues debido a la escasez de fuentes de información para esta metodología, se ha debido de implementar una mirada más creativa y experimental.

Con esta mirada, que correspondería casi como un 'marco histórico' del Realejo, se busca identificar la aparición de nuevos comercios atraídos por la nueva imagen de marca del barrio y por las nuevas preferencias de ocio de la clase joven y creativa, y así poder visualizar los cambios fisonómicos que se están produciendo en el barrio.



Fig. 34 Gentrificación en números.  
Fuente: Isidora Larrain de Andraca

## Antecedentes de estudios cuantitativos sobre gentrificación

Existen una amplia gama de precedentes de estudios de gentrificación con enfoque cuantitativo, que se desarrollaron principalmente en Estados Unidos y Europa, cuyos objetivos variaban. La ventaja de esta metodología se encuentra en su simplicidad a la hora de realizar comparaciones en cuánto a las variables que puedan indicar cierta relación con la gentrificación y a diferentes escalas, ya sea entre barrios aledaños, entre ciudades o incluso a una escala internacional.

Así, entre los diferentes objetivos generales y específicos que se persiguen se encuentra el de concretar el perfil de los agentes gentrificadores mediante variables como la edad, el sexo, la condición socioeconómica, el nivel de estudios, etc; otros se centran en el desplazamiento de deter-

minados grupos étnicos y raciales<sup>47</sup>; otros más recientes buscan predecir zonas posiblemente expuestas a la gentrificación mediante la comparación y relación de distintas variables aplicando una red de inteligencia artificial<sup>48</sup>. También hay autores que centran su objetivo en la identificación de la ‘especulación inmobiliaria’<sup>49</sup> como causante de los procesos de gentrificación, y quien, sin embargo, los relaciona con cambios provocados por la transformación industrial.<sup>50</sup>

Tras una revisión de la literatura especializada sobre gentrificación se exponen las variables más usadas en los antecedentes estudios que se aproximaban a valorar y cuantificar la gentrificación.

47 Rowland Atkinson, «Measuring Gentrification and Displacement in Greater London», *Urban Studies* 37, n.º 1 (1 de enero de 2000): 149-65, <https://doi.org/10.1080/0042098002339>.

48 Francisco Javier Abarca-Álvarez, Francisco Sergio Campos-Sánchez, y Rafael Reinoso-Bellido, «Señales de gentrificación a través de la Inteligencia Artificial: identificación mediante el censo de vivienda», *Revista Bitácora Urbano Territorial* 28, n.º 2 (2018): 103-14.

49 Ibán Díaz Parra, «Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006)» Vol. XIII, núm. 304 (2009), <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-304.htm>.

50 Chris Hamnett, «Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001», *Urban Studies* 40 (1 de noviembre de 2003): 2401-26, <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>.

Variables	Autores
Evolución de la población, condición socioeconómica, nivel de estudios, evolución viviendas principales y totales, tamaño de hogares, porcentaje de viviendas según régimen de tenencia	Ricardo Duque Calvache, 2011
Nivel educativo, nivel económico de los residentes	Bruce Mitchell y Juan Franco, 2019
Edad, condición socioeconómica, etnia, estructura del hogar, desempleo	Rowland Atkinson, 2000
Edad, nacionalidad, estado civil, nivel educativo, proporción viviendas en alquiler	Francisco Javier Abarca-Álvarez, Francisco Sergio Campos-Sánchez, y Rafael Reinoso-Bellido, 2018
Condición socioeconómica, edad de los residentes, tasa de paro, índice de acoso a inquilinos, índice de dependencia y vejez, número de locales acondicionados para actividad comercial	Ibán Díaz Parra, 2009
Nivel económico y profesión de los residentes, ingresos medio de los hogares, régimen de tenencia	Chris Hamnett, 2003
Situación de pobreza, etnia, renta per capita, alojamientos turísticos	Institute on Metropolitan Opportunity, 2016
Edad, nivel de estudios, proporción de extranjeros, ingreso medio de los hogares, precio venta vivienda nueva, precio venta vivienda segunda mano	Isabelle Anguelovski, James J.T. Connolly, Laia Masip y Haml Pearsall, 2018
Densidad y oferta Airbnb	Daniel Sorando y Álvaro Ardura, 2018

Fig. 35 Cuadro de variables utilizadas en estudios de referencia. Elaboración propia.

## Metodología para medición de la gentrificación

Para determinar si el barrio del Realejo esta sufriendo o no un proceso de gentrificación, vamos a analizar en este ámbito las diversas variables que pueden estar relacionadas con el fenómeno, para posteriormente y como ya se ha mencionado, sacar unas conclusiones parciales que a su vez estén relacionadas entre ellas, manejando así una información transversal.

Primero valoraremos qué variables son más interesantes y se desarrollará un índice a partir de éstas, tal y como vemos en el cuadro de la figura .

Sin embargo, finalmente se descartarán algunas variables (señaladas en un tono gris) debido a su poca relevancia y la falta de datos para el caso de estudio del Realejo.

De esta forma, la metodología propuesta para

esta primera parte del trabajo se compone de los siguientes pasos:

- 1\_ Identificación de variables claves y relevantes al tema de estudio
- 2\_ Clasificación de las variables en tres tipos de indicadores: Indicadores demográficos; indicadores económicos y de mercado; y otros indicadores sociales previos de posible gentrificación
- 3\_ Estimación de valor de correlación con el fenómeno de gentrificación de cada indicador
- 4\_ Recolección de datos y estadísticas
- 5\_ Comparación de resultados y conclusiones parciales

	Variables	Justificación	Correlación con gentrificación
Indicadores Demográficos	Evolución de la población	La pérdida de población puede indicar un desplazamiento de ésta debido a la gentrificación	Negativa
	Evolución edad de los residentes	Normalmente, la gentrificación supone el aumento de la juventud y descenso de la edad media de los residentes	Positiva <small>*en el caso de 18-64 años</small>
	Nivel de estudios	En zona revalorizadas, el nivel académico y cultural de la población aumenta	Positiva
	Condición socioeconómica	Los procesos de gentrificación conllevan al descenso del número de profesiones de la clase trabajadora y el aumento de profesiones de clase media	
	Tamaño medio de los hogares	Es habitual, que en los barrios gentrificados llegue una población joven que no conforme una unidad familiar	Negativa
Indicadores Económicos y de mercado	Proporción de extranjeros	Un barrio gentrificado atrae a un publico joven pero también extranjero	Positiva
	Evolución de precios vivienda segunda mano	En un barrio en proceso de gentrificación aumenta la demanda de viviendas y con ello la subida de precios	Positiva
	Evolución de precio alquiler de inmuebles	Al igual que con el precio de vivienda nueva, el precio de vivienda de segunda mano se incrementa en un barrio gentrificado	
Otros Indicadores Sociales de posible gentrificación	Densidad oferta Airbnb y alojamientos turísticos	Con la llegada de turistas, un barrio con señales de ser gentrificado suele conllevar a un aumento de alojamientos turísticos	Positiva
	Situación de pobreza Situación de abandono y delincuencia	En general, ambas variables indican que el barrio puede estar en proceso de abandono, pudiendo estar expuesto a la estigmatización	

Fig. 36 Cuadro de indicadores seleccionados en esta investigación. Elaboración propia.

### Ventajas y limitaciones de la metodología cuantitativa

Una de las principales ventajas que ofrece la estrategia cuantitativa que se realiza en esta investigación, es la facilidad para comparar los resultados con otros casos y en diferentes escalas, permitiendo así poner en contexto las tendencias que se puedan manifestar.

Asimismo, destaca la veracidad y precisión de las fuentes de datos censales que ofrecen distintos organismos estadísticos y en las que nos hemos basado para el estudio de los diferentes indicadores. Sin embargo, es en esta fase de recolección de datos, donde surge una de las primeras desventajas de la investigación.

La recogida de datos que ofrece el INE (Instituto Nacional de Estadística) para el Censo de Población y Viviendas se realiza en un intervalo de 10 años, y por tanto sus resultados conllevan un gran salto temporal. Y al no estar disponibles aún los Censos del 2021, sólo se ha podido acceder a los resultados de los Censos 2011 y 2001.

Esta desventaja se ha podido solventar en algunas variables (como en el estudio de la nacionalidad de los residentes y los flujos de inmigración, o el índice de soledad y tamaño medio de hogares) debido a que se disponía de estos datos

en el Sistema de Información Territorial de Andalucía (SIMA) que ofrece el Instituto de estadística y Cartografía de Andalucía con una periodicidad anual.

Conjuntamente, durante la realización de esta investigación, se estaba trabajando paralelamente en los Censos del 2021, lo que ha dificultado y retrasado la recolección de datos debido al colapso de la plataforma del INE por la actualización de estos nuevos datos.

Otra de las limitaciones a tener en cuenta en esta metodología es la escala del objeto a estudiar. En términos administrativos y estadísticos, no se tiene en cuenta los barrios y no se recopilan datos a ese nivel de desagregación. Sólo algunas fuentes como las municipales o el censo, ofrecen información para agrupaciones más pequeñas que el municipio, y son a nivel de distritos o de secciones censales. Pero la delimitación de las secciones censales se realiza con criterios puramente estadísticos, que pueden no corresponder con el criterio propio, histórico y sociólogo del ámbito que se quiere estudiar realmente.

Por tanto, para la delimitación del área de estudio del Realejo y a criterio del investigador, se incluyen los siguientes distritos y secciones censales reconocidos por el IGN (Instituto Geográfico Nacional):

Districtos	Secciones
02	001
	004
04	001
06	001
	003
	004
	005
09	001
	002



Fig. 37 Delimitación de las secciones censales pertenecientes al área de estudio. Elaboración propia



## Presentación y Marco Histórico del Realejo

Hoy en día, el Realejo es uno de los barrios más vivos de la ciudad de Granada. Tiene una gran multitud de habitantes que, como si de un pueblo dentro de la urbe se tratase, conviven y comparten un modo de vida muy particular. Se extiende, además, entre el río Darro y Genil, los dos ríos pertenecientes a la capital y abarca el hito monumental de La Alhambra, como memoria viva de que conservación y multiculturalidad pueden convivir.

Tras su proceso histórico, el barrio se podría decir que se divide entre la parte alta y la baja, y cuyo principal eje articular va desde la Plaza Isabel la Católica, pasando por Calle Pavaneras, Calle Molinos y Cuesta de Escoriaza, hasta desembocar en el Paseo de la bomba y río Genil.



Fig. 38 Paseo del salón en el s.XX  
Fuente: Archivo 'Granada para la historia'

Estas dos zonas quedan gran diferenciadas por su orografía. Por un lado, la parte alta conserva de mejor forma el antiguo entramado urbano y tiene un tejido tortuoso, de calles estrechas y empinadas, donde aún existen importantes cármenes como en el Albaicín y donde se ubican edificios significativos como el Carmen de Rodríguez-Acosta, el Hotel Alhambra Palace, el Auditorio Manuel de Falla y el Carmen de los Mártires, el Centro de Lenguas Modernas y, más recientemente, la Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Estos últimos, fueron el detonante para atraer a la población más joven, extranjera y creativa que cada vez se recibe más en el barrio.

La parte baja, sin embargo, parece haber sufrido cambios más drásticos. Se corresponde con la antigua judería, que se ubicaba próxima a la iglesia de Santo Domingo y que fue derribada, junto al resto de casas antiguas a merced de una renovación y modernidad que poco tiene que ver con el carácter del barrio.



Fig. 39 Zona de la antigua judería del Realejo  
Fuente: Cedida

En cuanto a la renovación urbana de la zona debemos tener en cuenta el contexto cercano e histórico de nuestro caso de estudio, la ciudad metropolitana de Granada.

Su localización geográfica se considera privilegiada por situarse entre las principales rutas nacionales y por la propia Vega. Su entorno agrícola fue anteriormente, principal fuente de ingresos, sin embargo, poco a poco es devorado por el crecimiento urbano.

Continuas ampliaciones fueron creciendo hacia la Vega y, en 1939 se diseña la primera carretera de circunvalación para la ciudad, sustituida y conocida ahora como Camino de Ronda. Fue el inicio de las transformaciones urbanas de la ciudad, entre cuyos proyectos de modernización urbana se encuentra la apertura de la Gran Vía de Colón y la demolición de edificios históricos para apropiación de las nuevas superficies comerciales, como fue el caso de Galerías Preciado en Acera del Darro. Mientras se configuraba este paisaje eclético, en la ciudad iba surgiendo el concepto de 'city comercial granadina'<sup>51</sup> entre las calles más emblemáticas.



Fig. 40 La 'city comercial' gravita entre la calle Mesones, 1991  
Fuente: J. Bosque Maurel

Además se iba produciendo un fuerte desarrollo vertical de los edificios, que dio lugar a espacios de elevada densidad inmobiliaria, también empujado por la llegada de estudiantes pues la Universidad de Granada había comenzado a crecer en el extrarradio de la ciudad. Esto conllevó a una nueva forma de vivir la ciudad, pues los estudiantes atraían a su vez a un turismo juvenil, ligado más a la oferta de ocio que a la cultural, además de configurar el mercado inmobiliario en la capital.



Fig. 41 Esena habitual de la 'noche granadina'. Aproximaciones de la calle Pedro Antonio de Alarcón, años 90  
Fuente: J. Bosque Maurel

<sup>51</sup> Joaquín Bosque Maurel, ATLAS SOCIAL DE LA CIUDAD DE GRANADA, 1991, <https://www.agapea.com/libros/Atlas-social-de-la-ciudad-de-Granada-9788450599589-i.htm>.

Esta idea de Granada como ciudad universitaria y turística es algo muy característico de ciertos barrios de la capital, entre los que se incluye el Realejo.

Actualmente, es un barrio que acoge a muchos artistas y estudiantes que dan vida al barrio, un barrio que parece no irse a dormir. Entre esos artistas que han encontrado entre las calles del Realejo su inspiración se encuentra uno de los artistas más originales, *el niño de las pinturas*. Su huella y arte ya se puede reconocer en la mayoría de las esquinas del barrio, que lo bautizan como barrio cultural y bohemio y que invitan a descubrirlo sin prisas.

Sin embargo, en su principal eje, calle Pava-neras junto a calle Molinos, ya se presenta una serie de problemas como son la contaminación acústica y ambiental provocada por el tráfico debido al incesable paso de autobuses escolares y turísticos. Contra eso, ya se lucha por parte de la Asociación vecinal 'Por un Realejo Habitable', que promueve un movimiento de resistencia de la ciudadanía para mejorar las condiciones de vida en el barrio del Realejo.



Fig. 42 El barrio da la bienvenida y apoya al comercio tradicional del barrio. Fuente: Cedida, Asociación de Vecinos del Realejo



Fig. 43 Las terrazas apropiándose del espacio público en Plaza Fortuny, El Realejo. Años 90 y 2021  
Fuente: Fotografía antigua de J.Bosque Maurel y fotografía propia actual

Entre sus espacios más emblemáticos se encuentra la Plaza Fortuny y el Campo del Príncipe, centro neurálgico del barrio. Hoy en día es una de las zonas gastronómicas y de tapeo, que junto a la calle Navas y calle Varela atrae a más población llenando sus terrazas y acaparando el espacio público.

Pero a pesar de las riquezas y el atractivo que genera al barrio, existe otra realidad que es el riesgo que puede sufrir la identidad del barrio, el desplazamiento de los vecinos debido al alza de los precios de la vivienda y el incremento de los alojamientos turísticos, además de la desaparición, poco a poco, del comercio tradicional del barrio. Estas cuestiones de riesgo son las que estudiaremos en la presente investigación.

Sin duda, es un barrio cosmopolita, donde la multiculturalidad de los nuevos vecinos convive con el espíritu local de los 'greñúos de toda la vida' y hace que vivir y disfrutar del Realejo sea todo un lujo. No obstante, podría existir un riesgo a perder esa seña de identidad y es lo que trataremos de identificar en la presente investigación, a través de una mirada cuantitativa y una mirada cualitativa o creativa.

Fig. 44 Plaza de juegos del Realejo, hecha para un príncipe, disfrutada por un pueblo. Campo del príncipe, 2021 Fuente: Fotografía por Pablo T.S



|Caso de estudio\_Barrío del Realejo|

\_Mirada Cuantitativa

## Evolución edad de la población

Los procesos de gentrificación, de manera general, implican la sustitución de la población de edad avanzada por una más joven, dándose más en lugares con una población de la tercera edad.

Por tanto, para el estudio de una posible gentrificación, vamos a analizar la edad de población del barrio que estamos estudiando, que junto con el resto de indicadores demográficos, puede reflejar un fenómeno de sustitución de población.

Además, podemos afirmar que existe una correlación directa, ya que en la gran mayoría de los casos, cuando un barrio se encuentra gentrificado, se produce un descenso de la edad media de sus habitantes y un aumento de la proporción de juventud de éste.

La evolución de edad de los residentes y habitantes se estudia a partir de la información extraída del banco de datos SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía), que permite el acceso a datos disgregados por secciones censales anualmente hasta el año 2020.

De esta manera se accede a una información de la población clasificada por grupos quinquenales de edad en las secciones censales que se han considerado para el barrio que se estudia, el barrio del Realejo. Simplificando finalmente estos grupos en 3 franjas de edad:

- La edad de educación escolar y obligatoria (de 0 a 17 años)
- La edad de empleo activo ( de 17 a 65 años)
- La edad de jubilación ( +65 años)

Como podemos observar en la figura, en el caso del barrio del Realejo, la proporción de población cuya edad esta comprendida entre los 17 y 64 años en el año 2010 era del 62,9% de la población total. Es decir, de las 8804 totales del barrio, 4719 eran personas de entre 17 y 65 años. Sin embargo en el año 2020 este porcentaje se incrementa, ya que de 8793 habitantes, 5591 personas pertenecían a esta franja de edad, correspondiendo al 72,7% de la población del barrio.

Por otro lado, la población mayor de 65 años, en el año 2010 suponían un 21% de la población,

pues habían 1450 personas pertenecientes a ese grupo de edad de los 8804 habitantes totales. A principios del año 2020 esta proporción desciende a un 16,4%, 1494 personas de las 8793 totales censadas en el barrio.

Esto demuestra que la proporción de juventud de los habitantes del Realejo ha ido aumentando en los últimos 10 años, mientras que la proporción de personas de la tercera edad ha disminuido.

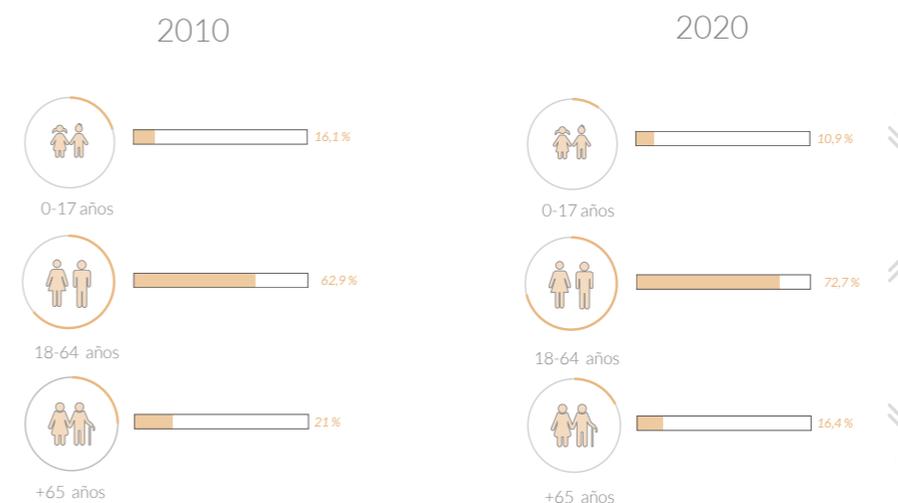


Fig. 45 Evolución edad de la población  
Fuente: IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía)  
Elaboración propia.

Son unos datos que sorprenden ya que desde los años 90, los barrios históricos de España suelen tender en su mayoría a la decadencia, abandono y envejecimiento de la población.

El estudio de la variable en el contexto de la capital, demuestra una disminución de un 3,9% la población de 18-64 años y un aumento de un 4'8 % las personas de +65 años. Unos datos que señalan una tendencia singular por parte del Realejo.

En el año 2019 de hecho, Granada era la capital andaluza con la población más envejecida. La población disminuía debido a que los jóvenes huyen en busca de empleo.<sup>52</sup>

Esta despoblación y envejecimiento del barrio es otra tendencia y gran problema que ya apuntaban en su estudio Ricardo Duque sobre el caso del Albaicín<sup>53</sup>, y unos veinte años antes ya lo hacía Maurel, que habla de un proceso de sustitución de la población en ambos barrios, tanto en

el Albaicín como en nuestro caso de estudio, el barrio del Realejo.<sup>54</sup>

Pero lo cierto es que, aunque sea menos común y menos visible, existen cascos antiguos y barrios históricos que, contrariamente a un abandono y decadencia, lo que sufren poco a poco son procesos similares a la gentrificación.

El barrio del Realejo está aumentando su interés por parte de los jóvenes ya que está incrementando su oferta de comercios y ocio, movidos por procesos de gentrificación.

Aunque sigue teniendo una población residente envejecida, en este barrio, junto a otros como el Albaicín o el Sacromonte, tiene más presencia la población joven. Y destaca frente a los otros dos barrios envejecidos pues es el más accesible y el más parecido al resto de Granada en su forma de habitar, lo que lo hace atractivo para los jóvenes.



Fig. 46 Jóvenes charlando en calle Damasqueros.

Fuente: artículo «El Realejo: el barrio judío de la granada musulmana»

52 Artículo de periódico «Granada Población Envejecida Residencia SENIOR SUR GRANADA», Residencias de ancianos Granada - SENIOR SUR, 1 de julio de 2019, <https://residenciaancianosgranada.es/granada-poblacion-envejecida/>.

53 Ricardo Duque Calvache, «Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España el Albaicín de Granada: tesis doctoral» (Granada, Editorial de la Universidad de Granada, 2011).

54 Joaquín Bosque Maurel, ATLAS SOCIAL DE LA CIUDAD DE GRANADA, 1991, <https://www.agapea.com/libros/Atlas-social-de-la-ciudad-de-Granada-9788450599589-i.htm>.

## Nivel de estudios

Como hemos comentado anteriormente, los procesos de gentrificación se suele dar en zonas con una población envejecida, pero también en lugares donde hay una población con un bajo nivel adquisitivo y, por tanto, con un bajo nivel de estudios. La llegada de una clase social de mayor poder adquisitivo, puede conllevar a la expulsión y desplazamiento de las clases populares y obreras del barrio.<sup>55</sup>

En el estudio de barrios gentrificados de Madrid<sup>56</sup>, como Malasaña o Lavapiés, es relevante el cambio de nivel de estudios que se ha producido a lo largo de los últimos 20 años. La población tradicional y obrera ha sido sustituida por una población de un nivel tanto adquisitivo como cultural más alto. Otros autores que estudian estos barrios, identifican a la producción cultural como uno de los principales mecanismos de la gentrificación.<sup>57</sup>

Por tanto, podemos decir que existe una relación con el nivel educativo, y es que, la entrada de habitantes con estudios y nivel cultural alto, puede ser un indicio de un barrio gentrificado.

Para el estudio de la evolución del nivel de estudios de la población del Realejo, consultamos los datos que nos ofrece el INE de Censo de población y viviendas para la variable de nivel de estudios (por grados) en los años 2001 y 2011, que son los últimos Censos a los que podemos acceder. De esta forma, podemos ver la evolución a lo largo del periodo de tiempo de 10 años.

Como podemos observar en la figura, para el caso del Realejo, desciende el porcentaje personas analfabetas y sin estudios. De 1,92% de la población total pertenecientes al grupo de personas analfabetas y 4,78% de personas sin estudios en 2001, pasan a ser 1,03% y 4% de la población total, respectivamente. Contrariamente, aumenta la proporción de población que posee una formación de segundo y tercer grado (licenciados universitarios, doctorados o posgrados). Sin embargo, disminuye escasamente la población con una formación de primer grado.

Se trata de una dinámica bastante parecida al resto de la ciudad debido a su condición de ciudad universitaria. Los datos del Censo en la misma periodicidad, expresan un incremento en la misma línea que las del Realejo, y que probablemente se acentúe en el censo de 2021.

Por lo general, se evidencia que la proporción de población sin estudios disminuye mientras que la población con un mayor nivel educativo

aumenta, y esto refuerza la hipótesis de que puede haber un desplazamiento de los residentes de clase trabajadora tras la llegada de unos nuevos habitantes pertenecientes a una clase media o de un nivel cultural mayor.

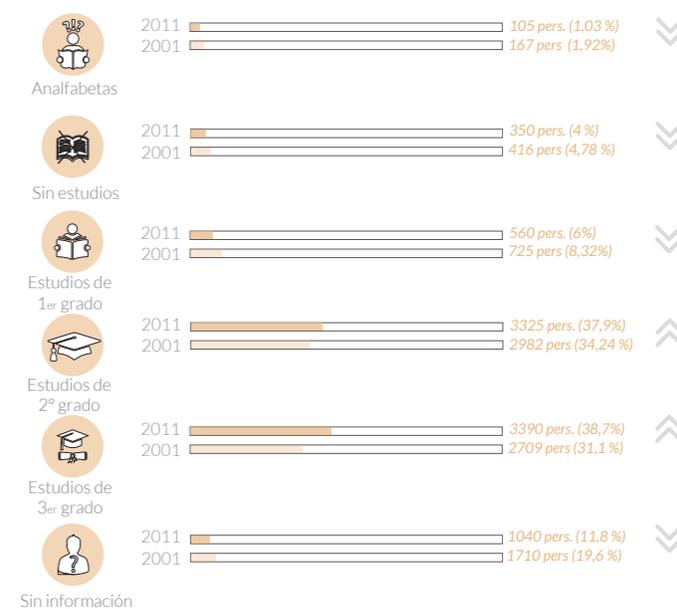


Fig. 47 Evolución nivel educativo  
Fuente: INE Censos 2011 y 2001.  
Elaboración propia.

55 Michael Janoschka, «Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina», Revista INVI 31, n.º 88 (noviembre de 2016): 27-71, <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>.

56 Jorge Sequera, «Gentrificación en el Centro Histórico de Madrid: el caso de Lavapiés», 2014.

57 Alfonso Pérez-Agote y Benjamín Tejerina Montaña, eds., Barrios multiculturales: relaciones interétnicas en los barrios de San Francisco (Bilbao) y Embajadores/Lavapiés (Madrid), Colección Estructuras y procesos (Madrid: Editorial Trotta, 2010).

## Proporción de extranjeros

Este movimiento de población del que hablamos, se traduce también en la entrada de personas de otros países que son atraídos a los cascos históricos por las nuevas oportunidades de comercio que puedan tener.

En el caso de España, lo cierto es que hasta hace poco presentaba una escasa diversidad y solo había un grupo étnico estigmatizado que eran los gitanos. Pero no era de gran preocupación para la sociedad como tampoco lo eran los extranjeros residentes en las zonas costeras del territorio español, que al ser una población rica no había reacciones negativas hacia ellos. Sin embargo, sí que las hubo a partir de los años 90 cuando se dispara la llegada de colectivos de trabajadores extranjeros, y se comienza a asociar la cuestión de la inmigración con la pobreza, deterioro y delincuencia de los barrios.

Es un fenómeno que no sólo ocurría en la sociedad española, en su estudio en una de las zonas de Milán más afectadas por la presencia de migrantes<sup>58</sup>, Alfredo Agustoni y Alfredo Alietti, examinan las dinámicas sociales y económicas que afectan al territorio debido a las relaciones e

integración étnicas.

Pero como ya adelantábamos antes, cada año llegan a España extranjeros en busca de oportunidades, y por ello este fenómeno de la inmigración contribuye a los procesos de gentrificación en cuanto que, a su vez, favorecen al enriquecimiento económico de la sociedad.

En el contexto de la gentrificación, no es posible en el censo español encontrar variables sobre etnias pero sí sobre nacionalidades, y un aumento en la presencia de personas con nacionalidad extranjera podría indicar que un barrio se encuentra en proceso de gentrificación.

Para estudiar esta variable, por tanto, nos apoyamos en la plataforma IECA, donde a través del SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía), accedemos a la estadística sobre diferenciación de nacionalidad por sección censal y anualmente.

Como podemos observar resumidamente en la figura, la proporción de población del Realejo con nacionalidad española ha disminuido de un 1,8% en un periodo de 10 años.

En el año 2010, de las 8804 personas totales censadas en el barrio, 8040 (eran de nacionalidad española mientras que las 764 personas restantes eran de nacionalidad extranjera.

Diez años después, en 2020, de las 9379 personas totales censadas, 8390 eran de nacionalidad española mientras que 989 personas eran extranjeras.



Fig. 48 Proporción españoles y extranjeros.  
Fuente: IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía).  
Elaboración propia

58 Alfredo Agustoni y Alfredo Alietti, *Società urbane e convivenza interetnica. Vita quotidiana e rappresentazioni degli immigrati in un quartiere di Milano*, 1ª edizione (Milano, Italy: Franco Angeli, 2009).

Otra variable interesante de estudiar para entender los flujos de inmigración que han ocurrido en el barrio, es el año de llegada de éstos inmigrantes. En la figura elaborada a partir de las cifras y datos del Padrón Continuo del INE, podemos observar dichas tendencias. Destaca notablemente el descenso de llegadas de inmigrantes desde el año 2005 al 2008, con especial énfasis en este último año debido al estallido de la crisis internacional, la cual propició el incremento de salidas pero no de llegadas (que apuntan a tan

solo 220 personas). Sin embargo, se puede observar también una rápida recuperación de las entradas en los años siguientes, que además se va intensificando anualmente, ascendiendo en tan sólo tres años a 645 personas.

En conclusión, este estudio de flujos muestra el repunte de la inmigración y refuerza la hipótesis de un barrio gentrificado que atrae a una población extranjera debido a las nuevas oportunidades de mercado que puede ofrecer.

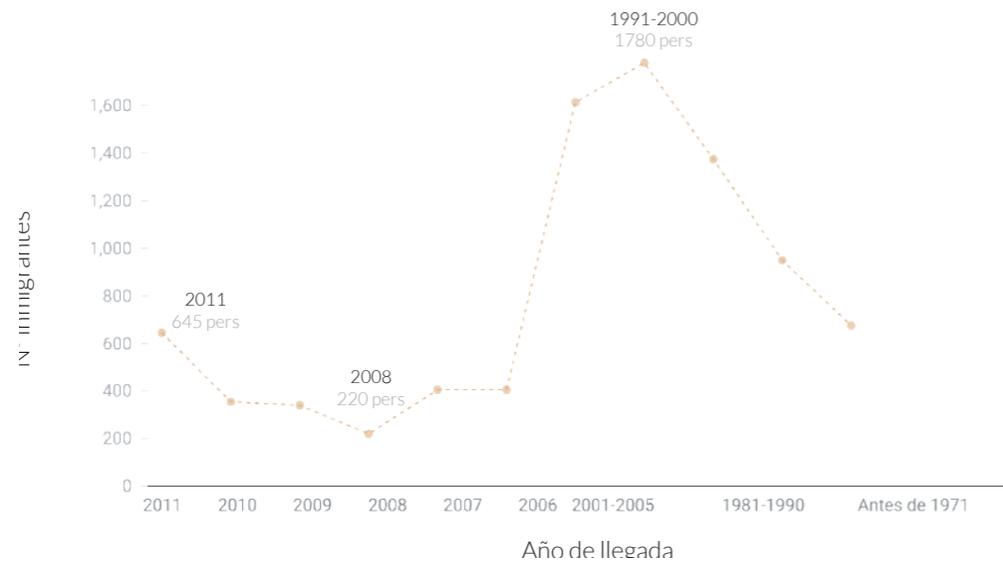


Fig. 49 Gráfico de flujos de inmigración. Fuente: INE Censos 2011 y 2001. Elaboración propia

Fig. 50 Pintada en el Realejo 'Inclusión y diversidad'. Fuente: Fotografía del autor, 2021

## Tamaño medio de hogares

Otra variable a estudiar para medir la gentrificación es el tamaño medio de los hogares, ya que indica un cambio en la estructura social o del hogar.

Los hogares unipersonales o monoparentales (parejas sin hijos y personas que viven solas) son un tipo de estructura de hogar asociada a la idea de una Segunda Transición Demográfica<sup>59</sup>, suceso que supone romper con el modelo de familia predominante anteriormente.

De esta forma, encontramos una correlación directa con las dinámicas de gentrificación de un barrio, pues un mayor número de viviendas de una o dos personas es signo de una población joven que no conforma una familia, y que generalmente están relacionados con el mundo del arte y del comercio, tal y como se ha comentado ya anteriormente en el marco teórico.

Para conocer la evolución del tamaño medio de los hogares en el Realejo, consultamos los Censos de Población y Viviendas de los años

2001 y 2011, último año de recogida de datos del Censo.

En cuanto a la variable reconocida en el INE (Instituto Nacional de Estadística) como Tamaño del Hogar, se diferencian entre los hogares de una, dos, tres, cuatro, cinco y seis o más personas, sin embargo, en este estudio simplificamos estos datos estructurándolos en los 3 grupos que se consideran más relevantes en el contexto de la gentrificación:

- Viviendas de una persona (hogares unipersonales)
- Viviendas de dos o tres personas (pueden ser hogares monoparentales, parejas sin hijos o pisos compartidos)
- Viviendas de seis o más personas (generalmente núcleos familiares grandes)

Tal y como vemos en la figura, en el barrio del Realejo el número de hogares unipersonales ha ido aumentando de un 29,7% en el año 2001 a una proporción de 34,6% a principios del 2011.

Y de la misma forma, también aumenta el número de hogares conformados por dos miembros. Mientras que la proporción de viviendas de dos personas en 2001 se situaba en un 23,9%, en el 2011 llegó a ser un 32%, casi el doble del aumento de proporción que tuvo los hogares unipersonales.

Sin embargo, la proporción de hogares de 6 o más personas disminuye, pasando de conformar un 5,2% de viviendas en 2001, a un 1,5% a principios del año 2011.

Comparando estos resultados con su contexto más próximo, el resto de la ciudad de Granada, vemos que no se trata de una tendencia diferencial del Realejo, pues en esos años fue de carácter general la reducción de familias numerosas.

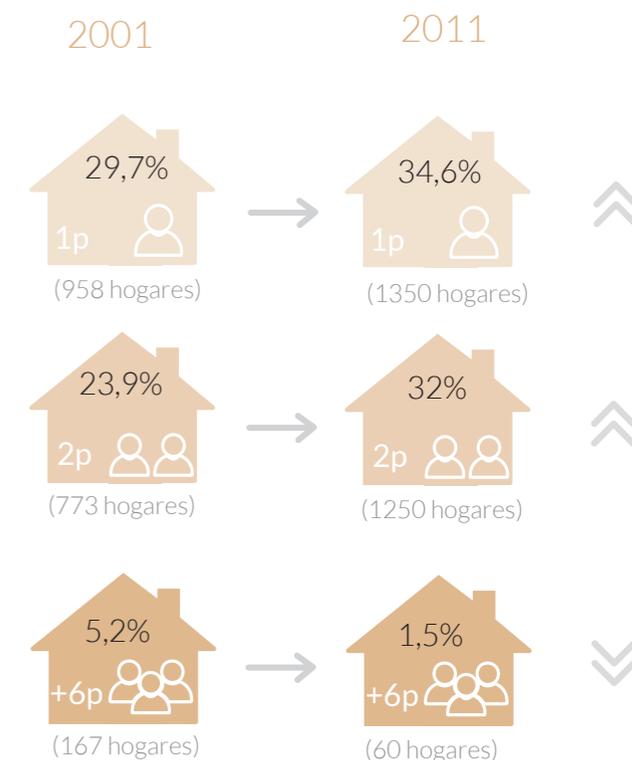


Fig. 51 Tamaño medio de hogares  
Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) Censos 2011 y 2001  
Elaboración propia.

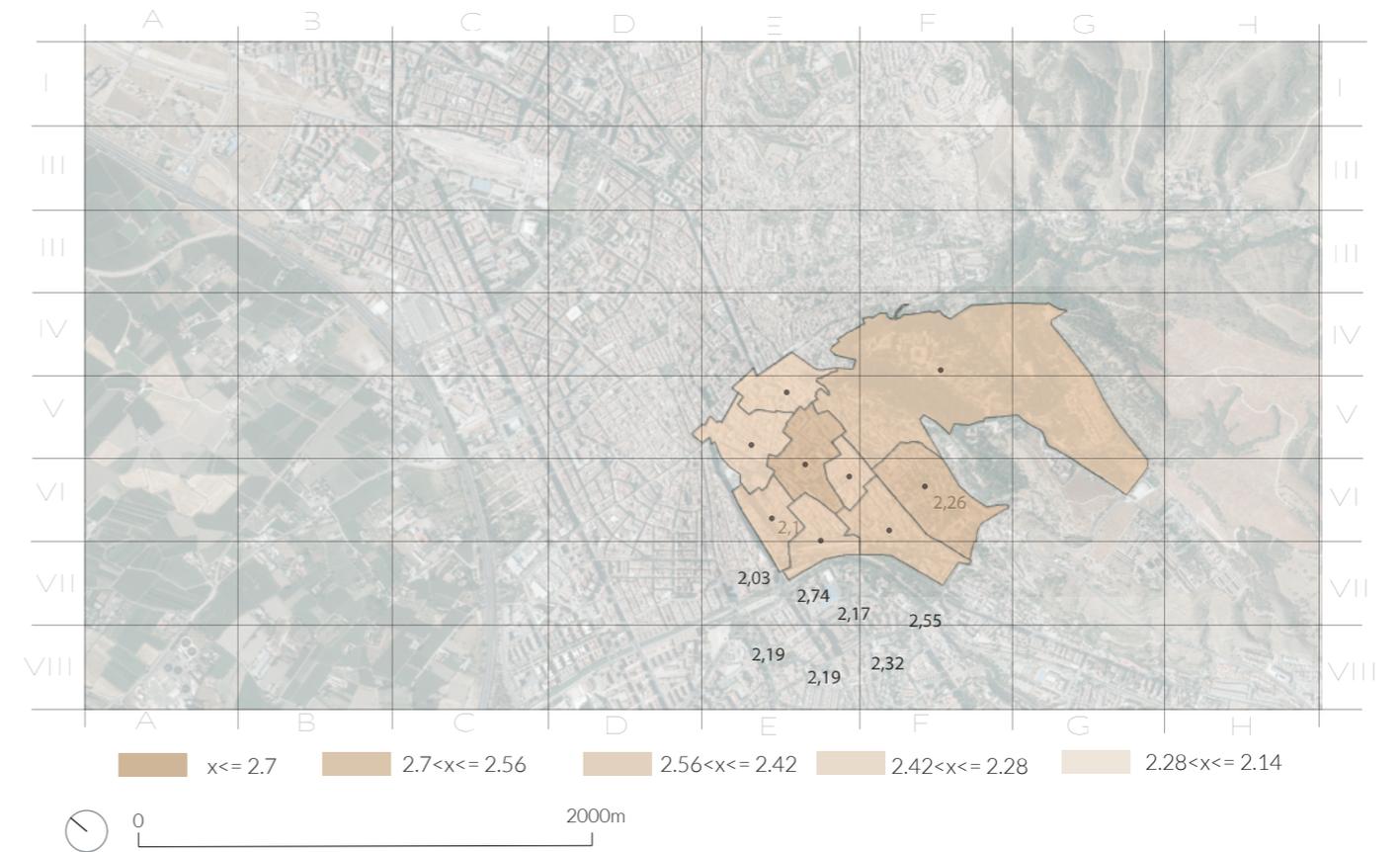
59 Ron Lesthaeghe y Antonio Lopez-Gay, «Spatial continuities and discontinuities in two successive demographic transitions: Spain and Belgium, 1880-2010», Demographic Research 28 (2013): 77-136.

Pero es cierto que existe una característica que debemos tener en cuenta, y es el incremento de hogares unipersonales debido al aumento del número de personas mayores que al quedar viudos/as viven solas (cuando anteriormente, en el antiguo modelo de familia del que hablábamos, solían trasladarse a casa de algún familiar).

Para entender mejor esta característica, a través de Indicadores estadísticos de hogares por secciones censales que ofrece el IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), accedemos a datos desagregados como Índice de soledad y el tamaño medio del hogar en el año 2019. El Índice de soledad en el barrio del Realejo se encuentra en torno al 50%, es decir, aproximadamente 50 de cada 100 personas de 65 años y más, viven solas.

Y tal y como vemos en la figura que representa el tamaño medio de hogares en 2019, en el centro del barrio del Realejo se encuentra la mayor cifra de mayor media aritmética de los tamaños o número de personas integrantes de los hogares (2,74 personas), en comparación con el resto del barrio cuyas cifras se encuentran en torno al 2,20 personas.

Fig. 52 Tamaño medio de hogares en 2019.  
Fuente: IECA. Elaboración propia



Esto refuerza la hipótesis de que el Realejo podría estar sufriendo un proceso de gentrificación, pues a la vez que disminuye la proporción de viviendas sobreocupadas, aumentan la proporción de hogares unipersonales y monoparentales, debido a la llegada de parejas sin hijos o de estudiantes que buscan compartir piso en un barrio cada vez más atraído por esta población joven relacionada por lo general con el mundo del arte y el comercio.

Pero cabe destacar que el índice de soledad, que se encuentra en torno al 50%, indica también una resistencia por parte de los viejos habitantes del Realejo, que se niegan a abandonar su barrio. Lo que hace menos convincente el proceso de gentrificación en el barrio, a diferencia del centro del Realejo, donde como hemos visto según el tamaño medio de hogares, es la zona más atrayente para la población joven.



Fig. 53 La soledad de la vejez. Antonia, la última vecina de la Corrala de Santiago.  
Fuente: Blog Cableados

## Precio venta vivienda de segunda mano

Los procesos de gentrificación, como ya hemos contado previamente en el capítulo de estado del arte, conllevan a la subida de precio de los inmuebles, tanto en alquiler como en venta. Es una de las principales consecuencias negativas de este tipo de procesos debido a que supone además una de las causas del desplazamiento de los antiguos vecinos del barrio, obligados a abandonarlo por no poder asumir la subida de precios de las viviendas.

Un barrio gentrificado suele atraer a personas de distintos lugares de la ciudad, aumentando así la demanda de viviendas y, por tanto, provocando la subida de precios de estas. Además esta subida de precios puede aumentar considerablemente al darse la demanda por una población de un nivel económico mayor que la población anterior.

En definitiva, provoca en este mercado de la vivienda que, al subir la demanda de viviendas suban los precios para obtener el mayor de los beneficios, pues la población que demanda tiene los recursos necesarios y el nivel económico lo suficientemente alto para asumir los elevados

precios.

Para estudiar la subida de precios en el barrio del Realejo, vamos a consultar el informe de precios que ofrece el portal inmobiliario idealista tanto para el barrio a estudiar como otros barrios de la capital (Zaidín, Centro y Albaicín) para poder compararlos.

Como podemos ver en la figura, los precios de vivienda de segunda mano en el Realejo, se asemejan mucho a los que hay en el Centro de la capital. Sin embargo los barrios del Zaidín y Albaicín tienen unos precios mucho más semejantes pero de menor valor que los otros dos barrios, habiendo una diferencia media entre ellos de unos 800 €/m<sup>2</sup>.

Por lo general, los precios aumentan tras los años de declive posteriores a la crisis económica del 2008, ya que estos barrios se revalorizaron considerablemente durante los años de rehabilitación posteriores, en el proceso que Neil Smith denominó *rent gap*<sup>60</sup> que ya comentamos en anteriores capítulos. Tras la desinversión que su-

fren algunos barrios, bajan los precios de los inmuebles tanto de alquiler como de venta, y según va ocurriendo esta desinversión, va creciendo la brecha económica que separa la renta del suelo real con respecto a la que pudiera obtenerse. Hasta que un inversor, ya se público o privado, con un alto capital invierte en la rehabilitación de ese suelo.

Por ello, durante los años posteriores a la crisis económica del 2008, las viviendas del Realejo alcanzan precios como 2535 €/m<sup>2</sup> en el año 2010, o 2271 €/m<sup>2</sup> en el año 2012. Pero esto

no es algo excepcional del Realejo, en el resto de barrios de la capital en el año 2011 se alcanza precios como 1787 €/m<sup>2</sup> en el Zaidín; 1931€/m<sup>2</sup> en el Albaicín; y 2501 €/m<sup>2</sup> en el Centro de la ciudad.

Y aunque todos han experimentado un crecimiento desde el año 2013, destaca el caso del Realejo, cuyo valor ha aumentado de 2117 €/m<sup>2</sup> en ese año, a un valor de 2452 €/m<sup>2</sup> en Abril de 2021 a pesar de la crisis de estos dos últimos años causada por la pandemia del Covid-19.

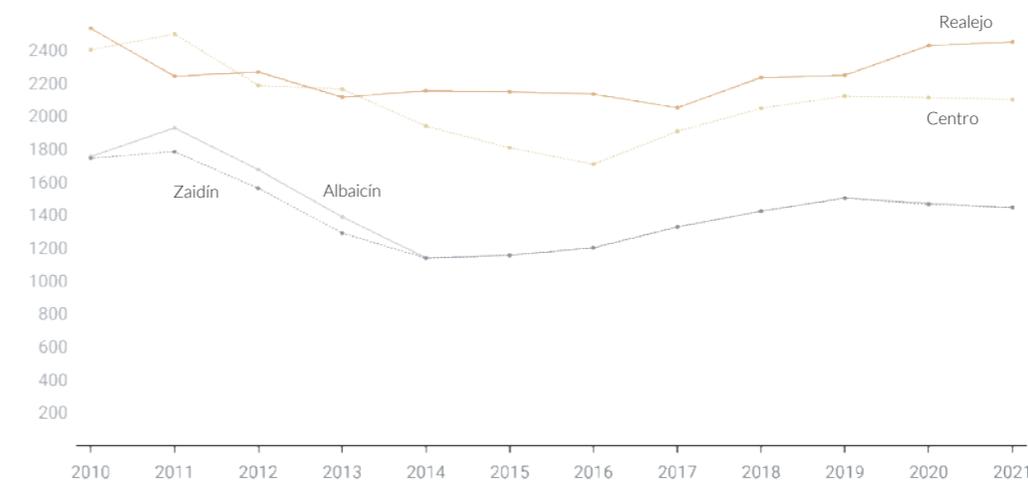


Fig. 54 Evolución de precios vivienda de segunda mano  
Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Elaboración propia

60 Neil Smith, «Gentrification and the Rent Gap», *Annals of the Association of American Geographers* 77, n.º 3 (s. f.): 462-65.

Este estudio demuestra que es uno de los barrios más caros de la capital. De hecho, a finales del 2017, se publicaban las 10 calles más caras para comprar un piso en Granada<sup>61</sup>, de las cuales 6 pertenecían al barrio del Realejo. Encabezando la lista se encuentra la calle Almona del Campillo, cuyas 27 viviendas jutas se aproximan a un valor de 18,1 millones de euros, superando los 3000 €/m<sup>2</sup>.

Además, como vemos en la figura, los barrios del Realejo-San Matias y Centro-Sagrario sumaban en el 2017 el 85,7% del total de viviendas valorada en más de 1 millón de euros de la capital, mientras que el precio medio del metro cuadrado en la capital era de unos 1544€. Por tanto, el precio del metro cuadrado de una de estas viviendas que se encuentran en el Realejo, llegaba a estar un 87% por encima del precio residencial.

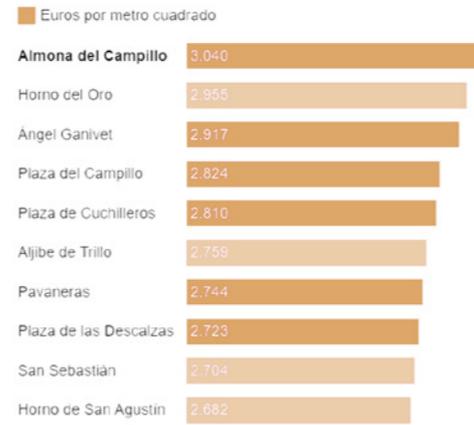


Fig. 55 Las calles más caras de Granada  
Fuente: Revista El Ideal

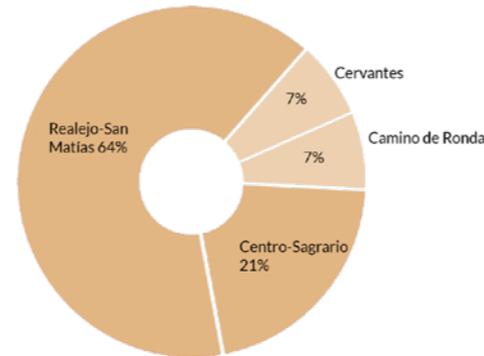


Fig. 56 Barrios con los pisos valorados en más de un millón de euros  
Fuente: El Ideal.



Fig. 57 Una de las zonas más caras de Granada actualmente. Plaza del campillo en el año 1930 y 2020  
Fuente: Alguerrero fotografías. Elaboración propia

61 «Estas son las diez calles más caras para comprar un piso en Granada», Ideal, 6 de noviembre de 2017, <https://www.ideal.es/granada/vivir-3000-euros-20171106020444-ntvo.html>.

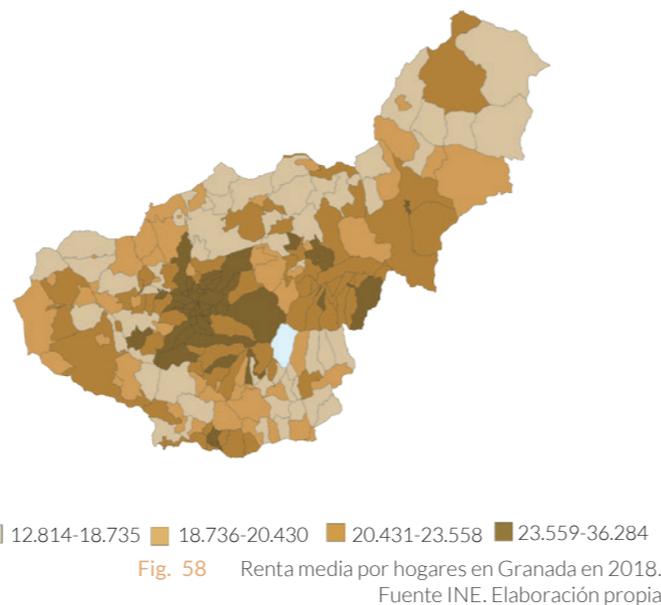
## Renta per cápita

Como acabamos de ver, entre las consecuencias negativas del proceso de gentrificación, se encuentra la brecha económica que provoca. Y ésta además, se va agrandando por el *efecto llamada*<sup>62</sup>, pues tal y como explica la socióloga Raquel Martínez, el dinero llama al dinero. Cuando gente con un poder adquisitivo elevado se concentra en un barrio, acaba atrayendo a más gente con dinero. Por esta razón se incrementan las rentas y, por tanto, también los precios de alquiler y del suelo en esa zona.

En el caso de Granada, para conocer que barrios tienen los hogares con las rentas más altas, consultamos los datos del INE (que se encarga de cruzar los datos de la Agencia Tributaria con otros de población) para el año 2018, que es el último disponible en el estudio.

La figura refleja que los municipios con las rentas por hogar más altas, se masifican en el centro de la capital, donde llega a alcanzar una

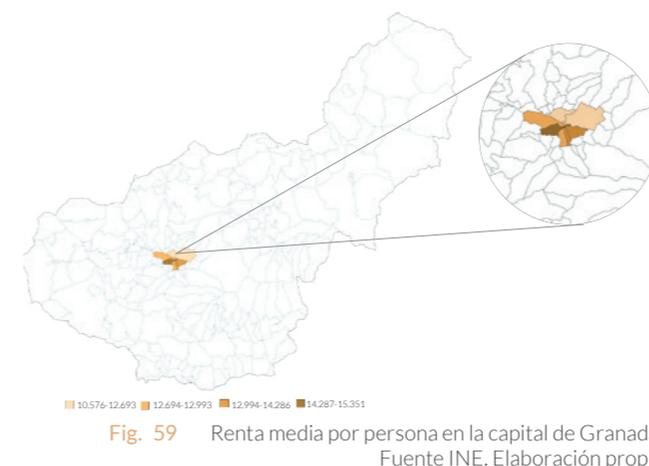
media de 28.851 euros, convirtiéndose en la segunda capital andaluza más rica de Andalucía y situándose, además, entre los 15 primeros puestos a nivel regional. Sin embargo, la provincia destaca justo por lo contrario.



62 Ana Carro, «Expertas achacan a un efecto llamada la diferencia de poder adquisitivo entre barrios», La Opinión de A Coruña, 4 de mayo de 2021, sec. A Coruña, <https://www.laopinioncoruna.es/coruna/2021/05/04/expertas-achacan-efecto-llamada-diferencia-50909977.html>.

A una escala más reducida y contextualizando el barrio del Realejo, podemos ver en la figura que el distrito Centro en su conjunto (casco histórico, Realejo-San Matías y San Antón) junto la zona de Plaza de Toros-Doctores San Lázaro y el distrito Ronda conforman el polo con mayores rentas por persona de la ciudad. Concretamente el barrio histórico del Realejo suma una renta bruta media por hogar de 32.245 euros y disponible de 25.992 euros y una renta media por persona de 15.477 euros en el 2018.

Pero al hilo de la gentrificación, es importante conocer la evolución de la renta y para ello, tenemos en cuenta los datos del INE para año 2018 y posteriores. Como vemos en la figura, en el Realejo se ha incrementado notablemente los valo-



res de la renta media por persona. A principios del 2015 sumaba un valor de 14.536 euros/año que ha ido creciendo hasta 15.477 euros/año, una diferencia de casi 1000 euros.

Es importante tenerlo en cuenta, de cara a que es un aspecto importante que varía en los barrios que se ven afectados por la gentrificación, tal y como vimos en el capítulo de estado del arte. En el barrio del Realejo, cada vez más llega una población joven con altas rentas que va sustituyendo a la antigua población de bajos recursos económicos, y esto se confirma con la subida de las rentas que acabamos de ver, que, a su vez, reafirma la idea de que el barrio podría estar sufriendo un proceso de gentrificación.

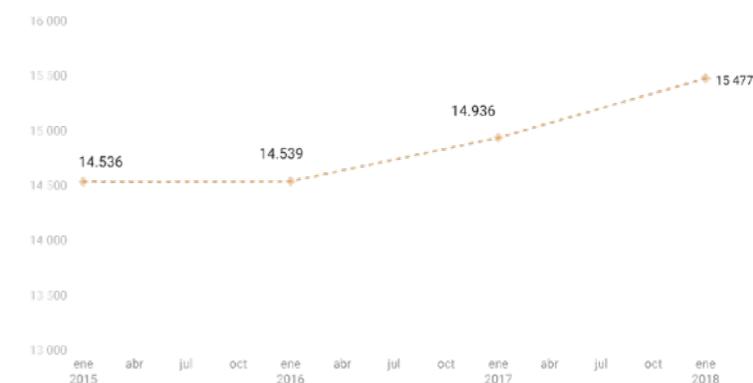


Fig. 60 Renta neta media por persona en el Realejo. Fuente INE. Elaboración propia.

## Precio alquiler de vivienda

De la misma forma, otro aspecto a tener en cuenta es el mercado de la vivienda de alquiler, donde el aumento de precios es causado además de por la creciente demanda de gente joven, por la creciente demanda del turismo.

Es otras de las características fundamentales de la gentrificación, atraer una población joven de otros barrios pero también convertirse en barrios con gran afluencia de turismo, como son el caso de Malasaña o Chueca en Madrid.

De nuevo analizamos y comparamos los precios de alquiler de viviendas para los casos del Realejo, Zaidín, Centro y Albaicín. Como observamos en la figura, destaca el crecimiento continuo de los precios en el barrio del Realejo. Mientras que en el año 2010 el precio del m<sup>2</sup> se encontraba en 6,9€/m<sup>2</sup>, posteriormente se llega a valores como 10€/m<sup>2</sup> durante la crisis del coronavirus en 2020 y hasta 8,5 €/m<sup>2</sup> a principios del año 2021.

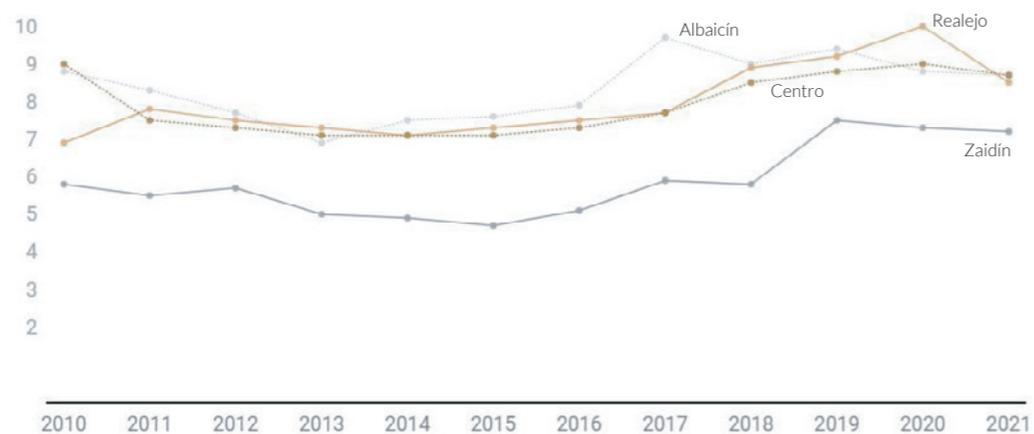


Fig. 61 Evolución de precios viviendas de alquiler  
Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Elaboración propia

Podemos concluir por tanto, que el Realejo pertenece, junto al Centro de la capital, a uno de los distritos con el precio más alto de alquiler de la ciudad, debido a su alta demanda. Y que el barrio esté batiendo en los últimos años sus máximos históricos en los precios de los alquileres no

hace más que confirmar la hipótesis de que se encuentre en un proceso de gentrificación, que conlleva al desplazamiento de la población original por la llegada de vecinos de mayor poder adquisitivo que sí puede hacer frente a los altos precios ofertados.



Fig. 62 Iniciativa que denuncia la burbuja del alquiler en Malasaña  
Fuente: Verónica ratero en periódico El Mundo

## Alojamientos turísticos

Pero como ya adelantábamos antes, no sólo se debe al asentamiento de esta población joven con altas rentas sino también a la presión turística.

Cuando un barrio comienza a ponerse de moda, lo hace en España pero también en el extranjero. Los turistas empiezan sentirse atraídos por estos barrios ‘modernizados’ y para ofrecer alojamiento al gran número de turistas, van apareciendo empresas de alquileres temporales centradas especialmente en estos barrios gentrificados.

A día de hoy, los alojamientos turísticos son comercializados mediante plataformas de economía colaborativa, como es el caso de Airbnb, Booking, Homestay, etc. Y con la ayuda de estas empresas dedicadas al sector inmobiliario se fomenta más el turismo, conllevando a una subida en el precio de los alquileres<sup>63</sup>.

En el año 2018, analizando la influencia de estas plataformas en la ciudad de Madrid<sup>64</sup>, Gil y Sequera ya hablaban de la relación de ofertas de pisos turísticos con fenómenos como la gentrificación y turistificación.



Fig. 63 Edificio en alquiler en el Centro de Granada para fines turísticos  
Fuente: Ramón L. Pérez, periódico El Ideal.

Para conocer la oferta de Airbnb nos apoyamos en los datos proporcionados por el portal DataHippo, un proyecto colaborativo que recoge y procesa los datos sobre la oferta de las principales plataformas de alquiler vacacional (AirBnb y Homestay entre otras) para los meses de agosto y octubre de 2017 y para abril, mayo, junio, agosto y septiembre de 2018.

Como vemos en la figura, que contempla el entorno de Granada en un radio de aproximadamente 200 km, la oferta de viviendas de alquiler turístico no se distribuye uniformemente en las ciudades, sino que se masifica en los centros históricos y en las zonas costeras de interés turístico. Málaga y Granada se encuentran entre las seis grandes ciudades españolas con mayor presencia de anuncios.<sup>65</sup> Según los datos de esta plataforma, la ciudad costera tenía en el año 2018 un total de 80,1 ofertas de Airbnb por cada 10.000 habitantes, mientras que Granada contaba con 115 ofertas por cada 10.000 habitantes.

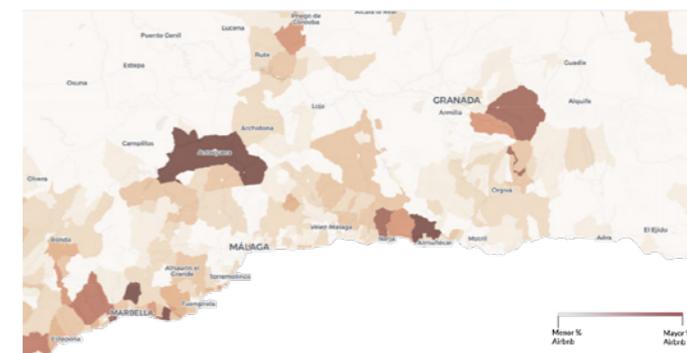


Fig. 64 Plano porcentaje número de alojamientos turísticos  
Fuente: DataHippo y Censos

63 Mariona Segu, «Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona | Elsevier Enhanced Reader», 2018, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>.

64 Javier Gil y Jorge Sequera, «Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid», *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, n.º 41 (13 de septiembre de 2018): 15-32, <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>.

65 «¿Cuántas viviendas de tu barrio están en Airbnb?», *elDiario.es*, 2 de septiembre de 2018, [https://www.eldiario.es/economia/concentracion-airbnb-manzana-viviendas-vacacional\\_1\\_1961096.html](https://www.eldiario.es/economia/concentracion-airbnb-manzana-viviendas-vacacional_1_1961096.html).

Mediante una encuesta de ocupación en apartamentos turísticos realizados por el INE (Instituto Nacional de Estadística), podemos ver (fig 44) que el número de apartamentos turísticos en Granada ha ido creciendo considerablemente en el periodo desde 2005 a la actualidad. De 142 viviendas que constaban en 2005, ya se contabilizan 543 en el 2021, a pesar de la crisis de Covid-19 (motivo también por el que el INE no dispone de los datos para el año 2020)

Comparando ahora el número de anuncios de casas o apartamentos enteros ofertados en la plataforma Airbnb con el número de viviendas existentes en cada sección censal (según el Censo de Población y Viviendas de 2011) tal y como realiza el proyecto DataHippo, podemos visualizar en la figura 45 que la mayor masificación de ofertas se encuentra en el Albaicín.

En el foco del histórico barrio el 18% de las viviendas estaban anunciadas en Airbnb, es decir, 205 de un total de 1145 viviendas. Le sigue los distritos del Centro y Realejo, donde teniendo en cuenta las secciones censales mas cercanas al centro de la ciudad, aproximadamente un 8,9% de las viviendas se anunciaban en la plataforma turística (de unas 2240 viviendas, 201 eran alojamientos turísticos).

A continuación se adjunta un mapa de puntos de anuncios de Airbnb, donde se puede visualizar la masificación turística de la que hablábamos en el Albaicín, Centro y Realejo y que confirman que el barrio de estudio es uno más de los que pueden estar sufriendo gentrificación.

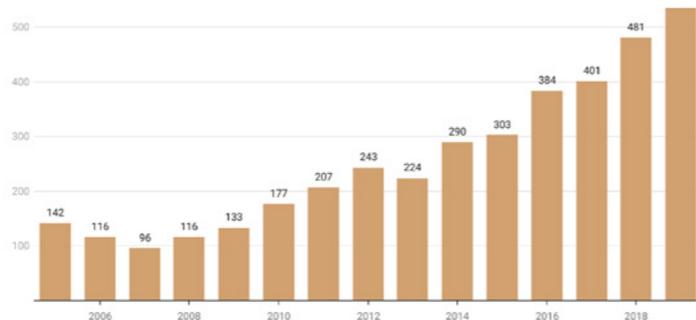


Fig. 65 Número de alojamientos turísticos en Granada. Fuente: INE. Elaboración propia.

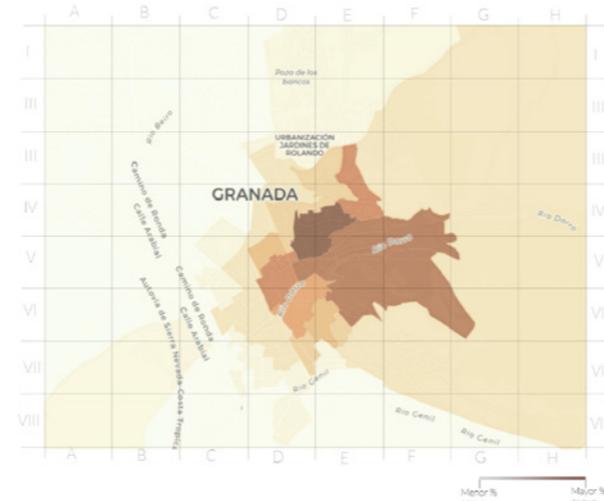


Fig. 66 Porcentaje número de alojamientos turísticos en Granada Fuentes: Reelaboración de datos del Censo y DataHippo



Fig. 67 Mapa de puntos de anuncios Airbnb en Granada. Fuente: Elaboración propia a partir de datos DataHippo.

## Síntesis y comparación de resultados

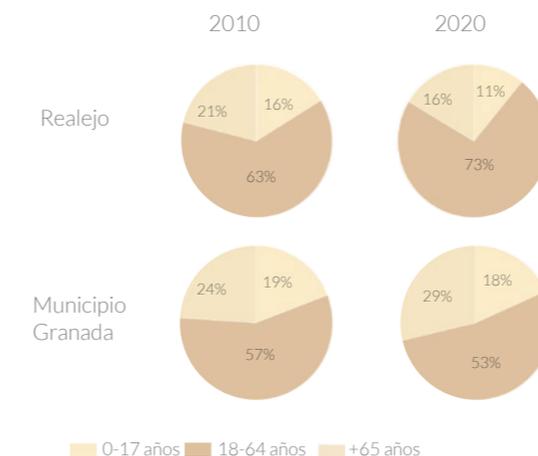
A continuación, se muestra una comparación de los resultados del barrio del Realejo con los obtenidos del estudio de las mismas variables para el caso del municipio de Granada y en la misma periodicidad, con el fin de ponerlo en el contexto de la capital para identificar tendencias generales o diferenciales del caso de estudio del Realejo.

Para la recolección de estos datos, de nuevo nos apoyamos en el banco de datos SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía) ofrecido por el IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía) en el periodo de 2010-2020 para las variables de evolución de edad de población y proporción de extranjeros. Para el estudio de las variables de nivel de estudio y tamaño de hogares, se ha consultado los Censos de Población y Vivienda de los años 2001 y 2011, últimos datos disponibles. Finalmente, para el estudio de variación de precio de ventas de vivienda y alquiler nos apoyamos en unos datos más actuales ofrecidos por la plataforma Idealista.

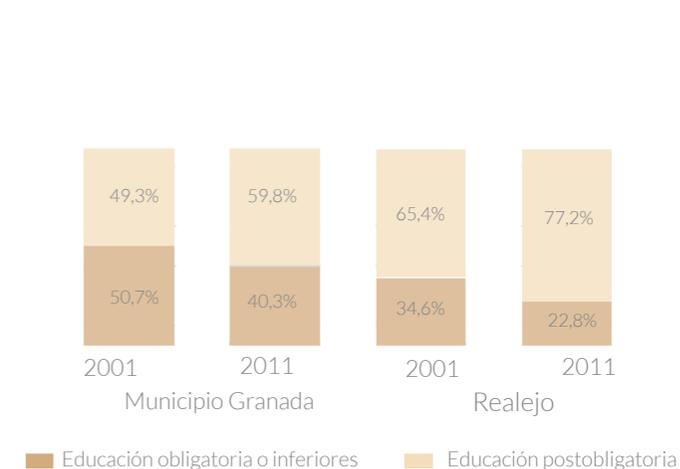
Seguidamente, se exponen las variaciones de los resultados en el marco temporal estudiado, ofreciendo una vista rápida y resumen de las variaciones de los indicadores para cada caso, tanto del Realejo como el resto del municipio.

Por último, se comparan las variaciones de los resultados para cada variable y cada ámbito de estudio, mostrando así una síntesis de las tendencias más notables y significativas del barrio en comparación con otras más generales. Además, se recalcan cuales de estas variables apoyan más el argumento de que podría existir gentrificación en el Realejo.

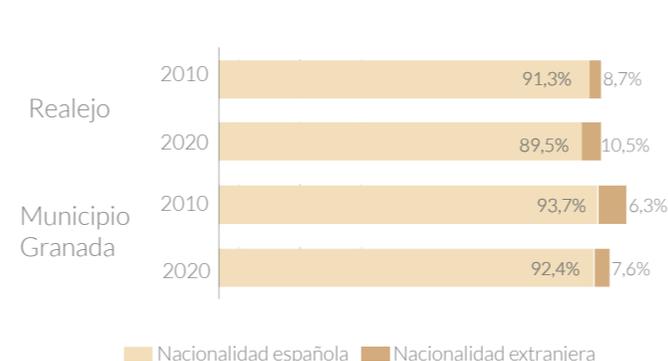
Evolución de edad de la población (2010-2020)



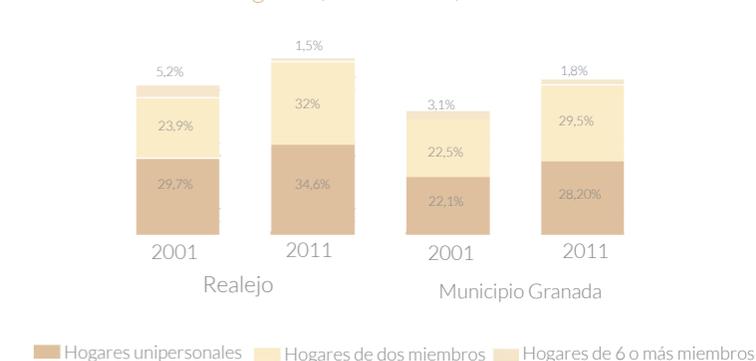
Nivel de estudios (2001-2011)



Proporción extranjeros (2010-2020)



Tamaño de hogares (2001-2011)



Porcentaje de variación trimestral de precio vivienda segunda mano (2018-2021)



Porcentaje de variación trimestral de precio alquiler de inmuebles (2018-2021)





### Municipio de Granada (capital)

Evolución edad de los residentes (2010-2020)  
 0-17 años -0,9 %  
 18-64 años -3,9%  
 +65 años +4,8%

Nivel de estudios superiores(2001-2011) +10,5%

Prop. de extranjeros (2010-2020) +1,3%

Tamaño medio de los hogares (2001-2011)  
 1p +6,2%  
 2p +7,1%  
 +6p -1,4%

Renta per capita (2015-2018) +2,1 %

Precio de la vivienda (2018-2020) +4,6%

Precio del alquiler (2018-2020) +6,67%

### Barrio del Realejo



Evolución edad de los residentes (2010-2020)  
 0-17 años -5,2 %  
 18-64 años +9,8%  
 +65 años -4,6%

Nivel de estudios superiores(2001-2011) +11,8%

Prop. de extranjeros (2010-2020) +1,8%

Tamaño medio de los hogares (2001-2011)  
 1p +4,9%  
 2p +8,1%  
 +6p -3,7%

Renta per capita (2015-2018) +6,47%

Precio de la vivienda (2018-2020) +22,6%

Precio del alquiler (2018-2020) +6,25%

Podemos observar mediante este cuadro comparativo, algunas de las variables más significativas y que muestran una tendencia singular y dinámica del barrio del Realejo con respecto al resto del municipio. Entre estas se encuentra el incremento de la población extranjera, algo más notable en el barrio que en el resto de la ciudad, y al igual que el aumento de la población de edad comprendida entre los 18-64 años. Es una de las señales de cambio demográfico y social más influyentes en los procesos de gentrificación que, sin embargo, no sucede en la capital, pero si de mane

ra pronunciada en el Realejo.

Además, en cuanto a las condiciones económicas, podemos ver que existe un incremento mucho más considerable de las rentas per capita en el barrio que en la ciudad, al igual que en la evolución de precio de vivienda. A pesar de ser esta última una tendencia general debido a la crisis de la pandemia, lo cierto es que existe una gran diferencia entre la variación en el municipio de Granada y la que existe en el barrio del Realejo.

Variables		Municipio de Granada	Barrio del Realejo
Evolución edad de los residentes (2010-2020)	0-17 años	-0,9 % ▼	-5,2 % ▼
	18-64 años	-3,9% ▼	<b>+9,8% ▲</b>
	+65 años	+4,8% ▲	-4,6% ▼
Nivel de estudios (2001-2011)	Educación obligatoria o inferior	-10,5% ▼	-11,8 % ▼
	Educación postobligatoria	+10,5% ▲	+11,8% ▲
Proporción de extranjeros (2010-2020)	% de nacionalidad española	-1,3% ▼	-1,8% ▼
	% de nacionalidad extranjera	+1,3% ▲	<b>+1,8% ▲</b>
Tamaño medio de los hogares (2001-2011)	Hogares unipersonales	+6,2% ▲	+4,9% ▲
	Hogares de dos miembros	+7,1% ▲	+8,1% ▲
	Hogares de 6 o más miembros	-1,4% ▼	-3,7% ▼
Renta per capita (2015-2018) *últimos datos disponibles		+2,1 % ▲	<b>+6,47% ▲</b>
Evolución de precio vivienda segunda mano en tres años (2018-2020)		+4,6% ▲	<b>+22,6% ▲</b>
Evolución de precio alquiler de inmuebles en tres años (2018-2020)		+6,67% ▲	+6,25% ▲

\*se resaltan los valores que más apoyan el argumento de gentrificación

## |Caso de estudio\_Barrío del Realejo|

### \_Mirada Creativa

Mediante esta Mirada Creativa se pretende, como ya se adelanta en la Introducción, recoger las observaciones sobre cambios y transformaciones que puede estar sufriendo el barrio de forma que nos acerquemos al conocimiento de la realidad social y urbana.

Se realizará un catálogo y mapeo de comercios tradicionales y comercios transformados o de nueva apertura, de modo que podamos comprender y visualizar la transformación de unas calles, unos usos y unas fachadas que poco tienen que ver con lo que era, y que influye en las formas de relación e identidad del barrio.



Fig. 68 Mapa de comercios tradicionales.  
Fuente: Elaboración propia.



Fig. 69 [T01]\_Tejidos Jose en Calle Varela desde hace más de 15 años. Fotografía del autor,2021



Fig. 70 [T02]\_Zapatería en Calle Varela desde hace más de 15 años. Fotografía del autor,2021



Fig. 71 [T05]\_Panadería Ani en Calle Molinos desde hace más de 20 años. Fotografía del autor,2021



Fig. 72 [T07]\_Panadería Conchi en Calle Molinos desde hace más de 20 años. Fotografía del autor,2021



Fig. 73 Frutería Amalia en calle Molinos. Fotografía del autor,2021



Fig. 74 [T04]\_ Ferreteria Muñoz en Plaza Fortuny.  
Fotografía del autor, 2021



Fig. 75 [T10]\_ Guitarrería Daniel Gil De Avalué en Plaza Fortuny.  
Fuente: revista El Ideal, 2020



Fig. 76 [T03]\_ Talleres Molinos al final de Calle Molinos desde hace más de 15 años.  
Fotografía del autor, 2021



Fig. 77 Mapa de comercios transformados o de nueva apertura  
Fuente: Elaboración propia.



Fig. 78 Local nº 01\_Clínica dental busca llegar al público nuevo mediante nuevo rótulo: 'La fábrica de sonrisas', 2017-2021  
Fuente: Elaboración propia



Fig. 79 Local nº 02\_ Cambio de uso del local a papelería técnica, debido a la demanda de estos productos tras la llegada de estudiantes, 2016-2021  
Fuente: Elaboración propia



Fig. 80 Local nº 03\_ Rótulo en inglés 'Coffe & Go' atrayendo a un público joven, 2016-2021  
Fuente: Elaboración propia.



Fig. 81 Local nº 04. Comienzan a abrir en el barrio negocios con nombres en inglés buscando dirigirse a un público extranjero, 2016-2021  
Fuente: Elaboración propia.



Fig. 82 Local nº 05\_ Cambio de uso comercial posiblemente dirigido a consumidores de mayor nivel adquisitivo, 2012-2021  
Fuente: Elaboración propia



Fig. 83 Local nº 06\_ Sustitución de comercio tradicional por franquicia dirigida tanto a la población local, como al resto de ciudad o a una población flotante, 2014-2021  
Fuente: Elaboración propia

## Catálogo de comercios tradicionales que se han mantenido en el Realejo

- [T01] \_ ‘Tejidos Jose’ en calle Varela
- [T02] \_ Zapatería tradicional sin denominación en calle Varela
- [T03] \_ Talleres Molinos. Taller mecánico a final de la calle Molinos
- [T04] \_ Ferretería Muñoz en Plaza Fortuny
- [T05] \_ Panadería Ani en calle Molinos
- [T06] \_ Frutería Amalia en calle Molinos
- [T07] \_ Panadería Conchi en calle Molinos
- [T08] \_ Droguería-Perfumería Collejo en calle Molinos
- [T09] \_ Librería-Papelería Molinos
- [T10] \_ Guitarrería Daniel Gil De Avalor
- [T11] \_ Cafetería Las Flores en calle Molinos
- [T12] \_ Carnicería-charcutería tradicional en calle Molinos
- [T13] \_ La Casa della Pasta en calle Varela
- [T14] \_ Taberna El aviso en calle Varela
- [T15] \_ Bar Candela en calle Sta. Escolástica
- [T16] \_ Restaurante Seis Peñiques en calle Sta. Escolástica
- [T17] \_ Panadería San matías en calle San matías
- [T18] \_ Huevería tradicional en plaza Fortuny
- [T19] \_ Bar Damasqueros en Cuesta del Realejo
- [T20] \_ Cervecería Arrabal en Cuesta del Progreso
- [T21] \_ Restaurante El Sota en Plaza Fortuny

## Catálogo de comercios transformados o de nueva apertura

- [01] \_ Clínica dental renueva fachada y rótulo a ‘La Fábrica de sonrisas’ en 2016, atrayendo así a un público joven
- [02] \_ Cambio de uso de un local, de Taller de fontanería a Papelería Técnica ‘Vitruvio’ en 2016, debido a la demanda de nuevos productos
- [03] \_ Nueva apertura Cafetería ‘Dulcimena’ en 2016
- [04] \_ Nueva apertura de cafetería ‘I need coffe’. Rótulos en inglés atrayendo a un público extranjero
- [05] \_ Cambio de uso de ‘Bazar Carmen’ a Tienda de bicicletas ‘La estación’ en 2012
- [06] \_ Cambio de uso de comercio tradicional a franquicia ‘Padthai’ en 2014
- [07] \_ Cambio de uso de ‘Inmobiliaría Díaz’ a Pub nocturno ‘Colagallos’ en 2016
- [08] \_ Nueva apertura de Oficina ‘Mapfre’ en 2019
- [09] \_ Nueva apertura de Restaurante ‘Papaupa’ en 2014
- [10] \_ Cambio de uso continuo del local destinado al comercio tradicional ‘Pescadería Hilario’ hasta 2008
- [11] \_ Cambio de uso de paluquería ‘Marta’s’ a Panadería junto a Escuela de Arquitectura
- [12] \_ Tras rehabilitación del edificio, el local destinado a ultramarinos pasa a ser ‘Floristería Colmado’
- [13] \_ Cambio de uso de comercio tradicional ‘Perny Gran’ a supermercado ecológico ‘Eco-super’ en 2014
- [14] \_ Antiguo Bar Varela sustituido por pequeña franquicia ‘restaurante El Delirio’ en 2016
- [15] \_ Antigua Cafetería ‘Café Pícaro’ sustituida por Restaurante ‘Rosario Varela’ en 2016
- [16] \_ Antiguo pub ‘Café-copas’ sustituido por franquicia ‘Restaurante La Mafia’
- [17] \_ Cambio de uso de locutorio local a ‘Barber Shop’
- [18] \_ Transformación de fachada y rótulos en cafetería-panadería ‘Pan y Chocolate’
- [19] \_ Transformación de rótulo ‘Papas Fortuny’
- [20] \_ Cambio de uso de Taller de tejidos ‘Talleres Fortuny’ a espacio gastronómico ‘La Tarasca’
- [21] \_ Cambio de uso de ‘Copistería Caballeros’ a local modern ‘Taberna de Jam’
- [22] \_ Cambio de uso de Boutique de ropa a bar de copas ‘Mariana Mon Amour’
- [23] \_ Nueva apertura de Bar Filigrana
- [24] \_ Local nocturno ‘Coco’s Bar’ cambia a un rótulo en inglés ‘Wall Street’, atrayendo tal vez a un público joven



La principal aportación de esta mirada cuantitativa y cualitativa que se realiza en la investigación es la ventaja que ofrece para la comparación en diferentes escalas (ya sea entre barrios o ciudades) y en otros ámbitos y trabajos futuros. Al identificar unas variables relevantes en la temática, además de permitir realizar un seguimiento a lo largo del tiempo, pueden ser fácilmente aplicables en otros casos de estudio. Esto es así, ya que la metodología aplicada se fundamenta en su simplicidad y fácil entendimiento, lo cuál consideramos de gran importancia para su futura aplicación.

En cuanto a esto, cabe decir que, al comparar distintos casos de estudio se podría seguir los ejes generales de la metodología usada en esta investigación, pero reflexionando sobre las particularidades de cada zona y cada censo, que posiblemente precisen generar otros atributos o indicadores atendiendo a sus limitaciones y potencialidades.

Además, cabe destacar la veracidad y fiabilidad de las fuentes de datos censales que ofrece las administraciones públicas y organismos estadísticos y en las que nos hemos apoyado para el estudio de las diferentes variables. Pero no debemos olvidar que nos enfrentamos a un objeto de estudio dinámico, y la velocidad a la que evolucio-

nan socialmente las ciudades y los barrios es claramente superior a la periodicidad de los datos a los que se ha podido acceder. Por tanto, la presente investigación queda abierta a nuevos resultados que se podrían retomar en el futuro, incluyendo otros censos como los de 2021, los cuales podrían resultar muy clarificadores para mostrar la continuidad de las tendencias estudiadas.

De este modo, buscar señales cuantitativas de este tipo de fenómenos de transformación urbana no reemplaza una reflexión teórica y cualitativa sobre la realidad urbana, los mecanismos que producen estos cambios, los agentes que participan y las consecuencias del fenómeno. Por ello, mediante una metodología más creativa se han representado esos cambios fisonómicos que empieza a sufrir el barrio, donde los comercios renuevan su imagen o uso y ofertan productos que poco tienen que ver con los que se ofrecían antes.

Este registro de observaciones de cambios del barrio junto a la metodología cuantitativa, suponen una contribución a corroborar el riesgo de gentrificación que sufre.

Mediante la comparación de los resultados obtenidos tras el estudio de los datos censales disponibles, se ha comprobado como el barrio del

Realejo ha sufrido una transformación demográfica y social, con una dinámica individual y alejada de la que se ha estudiado en su contexto con la ciudad de Granada. Es notable el rejuvenecimiento de la población, muy por encima de la media del resto del municipio, el aumento del nivel de formación de esta y la acogida de una población extranjera entre sus habitantes.

El análisis de los resultados puede ser así, de gran utilidad a la hora de ratificar la hipótesis como desplazamiento y reemplazo de la población y el asentamiento de clases medias o de la conocida clase creativa, como ya revisamos en el estado de la cuestión, y como ya se ha estudiado en otros barrios de la capital, en el caso del Albaicín<sup>66</sup>. Esto además se confirma con el análisis de estructura del hogar en el barrio, cuyo aumento de hogares de dos o tres miembros, evidencia la llegada de parejas sin hijos o de estudiantes, pertenecientes a esa población joven relacionada por lo general con el mundo del arte y del comercio y que llegan al barrio atraídos por la imagen que proyecta.

En este fenómeno de movilidad y entradas de

un perfil más joven y, por lo general, con mayor capital económico, entra en juego el factor económico y de mercado de las viviendas, como ya se ha demostrado en el barrio madrileño de Chueca.<sup>67</sup>

Tal y como muestran los resultados, el barrio del Realejo muestra un incremento de renta más pronunciado que el municipio, además de un aumento del precio de la vivienda que también se puede observar en el resto de la capital. Esto, sin embargo, apunta a ser una tendencia general tras la crisis de la pandemia, pues nos encontramos ante los tipos de interés históricamente más bajos y en una situación en la que, tanto los ahorros acumulados como la ‘carrera’ y el deseo de disponer más espacio en el hogar, han propiciado el auge de los precios de la vivienda. Pero el estudio de la evolución de precios de vivienda muestra, en los años previos a la pandemia, una caída de precios de vivienda en el barrio, que ofrecería una gran oportunidad para la especulación y comercialización, confirmado así una de las primeras señales de riesgo de gentrificación en el Realejo. Un indicio que además es apoyado por el aumento

<sup>66</sup> Ricardo Duque Calvache, «Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España el Albaicín de Granada: tesis doctoral» (Granada, Editorial de la Universidad de Granada, 2011).

<sup>67</sup> Eva García Pérez, «Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis», *Revista de geografía Norte Grande*, n.º 58 (septiembre de 2014): 71-91, <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200005>.

moderado de precio de las viviendas en alquiler y de la oferta de alojamientos turísticos en la zona, y que confirma las posibilidades de negocio que el mercado inmobiliario y turístico ven en el barrio. De nuevo, evidencian síntomas de que el barrio del Realejo está en riesgo de sufrir gentrificación.

En definitiva, la gentrificación ofrece una imagen y matices de los procesos del neoliberalismo que dominan las transformaciones sociales pues abarcan la mercantilización y gestión de los espacios a merced de las élites del poder.

Las soluciones duraderas y adecuadas para todos serían retomar el barrio como derecho<sup>68</sup>, y no como oportunidad de beneficio privado y objeto de consumo. Debemos superar el estigma y la colonización con el fin de no dañar a los más vulnerables. Pero por supuesto esto tiene un carácter político, que debe siempre ir apoyado en un conocimiento preciso del contexto y de la situación.



Fig. 84

Nueva edificación 'devorando' viejo mercado del marisco en Panamá.  
Fuente Luis Huerta vía flickr, 2018

Nosotros, habitantes y visitantes del barrio, junto al resto de entidades privadas que se lucran de estos procesos, formamos parte de la colonización urbana, y debemos ser conscientes y reflexionar sobre los procesos de gentrificación y sobre las consecuencias sociales de nuestras prácticas cotidianas. Y es en cuanto a esta reflexión, con la que con esta investigación, se pretende aportar una pequeña contribución.

*“El derecho a la ciudad es, por lo tanto, mucho más que el derecho a tener acceso a aquello que ya existe: es el derecho a cambiar la ciudad siguiendo nuestros más profundos deseos. La libertad de hacernos y rehacernos a nosotros mismos y a nuestras ciudades es uno de nuestros más valiosos derechos, sin embargo, es también uno de los más ignorados.”<sup>69</sup> David Harvey*

68 Henri Lefebvre, *El Derecho A La Ciudad* (Madrid, 2017).

69 David Harvey, «La libertad de la ciudad», *Antipoda. Revista de Antropología y Arqueología*, n.o 7 (julio de 2008): 15-29.



## Referencias Bibliográficas

Abarca-Alvarez, Francisco Javier, Francisco Sergio Campos-Sánchez, y Rafael Reinoso-Bellido. «Señales de gentrificación a través de la Inteligencia Artificial: identificación mediante el censo de vivienda». *Bitácora Urbano Territorial* 28, n.o 2 (1 de mayo de 2018): 103-14. <https://doi.org/10.15446/bitacorav28n2.70145>.

Agustoni, Alfredo, y Alfredo Alietti. *Società urbane e convivenza interretica. Vita quotidiana e rappresentazioni degli immigrati in un quartiere di Milano*. 1A edizione. Milano, Italy: Franco Angeli, 2009.

Anguelovski, Isabelle, James J. T. Connolly, Laia Masip, y Hamil Pearsall. «Assessing Green Gentrification in Historically Disenfranchised Neighborhoods: A Longitudinal and Spatial Analysis of Barcelona». *Urban Geography* 39, n.o 3 (16 de marzo de 2018): 458-91. <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1349987>.

Atkinson, Rowland. «Measuring Gentrification and Displacement in Greater London». *Urban Studies* 37, n.o 1 (1 de enero de 2000): 149-65. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>.

Bosque Maurel, Joaquín. *ATLAS SOCIAL DE LA CIUDAD DE GRANADA*, 1991. <https://www.agapea.com/libros/Atlas-social-de-la-ciudad-de-Granada-9788450599589-i.htm>.

Bostic, Raphael W., y Richard W. Martin. «Black Home-owners as a Gentrifying Force? Neighbourhood Dynamics in the Context of Minority Home-ownership». *Urban Studies* 40, n.o 12 (1 de noviembre de 2003): 2427-49. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136147>.

Calvino, Italo. *Las ciudades invisibles*. Traducido por Aurora Bernárdez. Madrid, 2021.

Carro, Ana. «Expertas achacan a un efecto llamada la diferencia de poder adquisitivo entre barrios». *La Opinión de A Coruña*, 4 de mayo de 2021, sec. A Coruña. <https://www.laopinioncoruna.es/coruna/2021/05/04/expertas-achacan-efecto-llamada-diferencia-50909977.html>.

Checa-Artasu, Martín Manuel. «Gentrificación y cultura: algunas reflexiones», 2010.

Clark, Eric. «The Order and Simplicity of Gentrification». *The Gentrification Reader*, 2005. [https://www.academia.edu/4065472/The\\_Order\\_and\\_Simplicity\\_of\\_Gentrification](https://www.academia.edu/4065472/The_Order_and_Simplicity_of_Gentrification).

Cordero, Adrián Hernández. «GENTRIFICACIÓN: ORIGENES Y PERSPECTIVAS», 2016, 23.

«¿Cuántas viviendas de tu barrio están en Airbnb?» *elDiario.es*, 2 de septiembre de 2018. [https://www.eldiario.es/economia/concentracion-airbnb-manzana-viviendas-vacacional\\_1\\_1961096.html](https://www.eldiario.es/economia/concentracion-airbnb-manzana-viviendas-vacacional_1_1961096.html).

David Harvey: «Construimos ciudades para que la gente invierta en vez de para que viva», 18 de agosto de 2019. <https://www.lavanguardia.com/cultura/20190819/464143674196/construimos-ciudades-para-que-la-gente-invierta-en-vez-de-para-que-viva.html>.

Davidson, Mark, y Loretta Lees. «New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies: Critical Geographies of New-Build Gentrification». *Population, Space and Place* 16, n.o 5 (septiembre de 2010): 395-411. <https://doi.org/10.1002/psp.584>.

Delgado, Manuel. «La artistización de las políticas urbanas. El lugar de la cultura en las dinámicas de reapropiación capitalista de la ciudad». *Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* Vol.12, n.o 270 (69) (2008). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-69.htm>.

Díaz Parra, Ibán. «Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006)» Vol. XIII, núm. 304 (2009). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-304.htm>.

Duque Calvache, Ricardo. «Procesos de gentrificación de cascos antiguos en España el Albaicín de Granada: tesis doctoral». Editorial de la Universidad de Granada, 2011.

Duque-Calvache, Ricardo. «La difusión del concepto gentrification en España: reflexión teórica y debate terminológico», n.o 875 (5 de junio de 2010). <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-875.htm>.

Engels, F. «Contribución al problema de la vivienda», 1887. <https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/2.htm>.

Escribano, Mario. «De refugio castizo a barrio "cool": ¿qué queda del Lavapiés de los 80?» *ElDiario.es*, 24 de agosto de 2018, sec. Madrid. [https://www.eldiario.es/madrid/lavapiés-inmigracion-local-turistica-cion\\_1\\_1978914.html](https://www.eldiario.es/madrid/lavapiés-inmigracion-local-turistica-cion_1_1978914.html).

Florida, Richard. *La clase creativa: La transformación de la cultura del trabajo y el ocio en el siglo XXI*. Barcelona, 2010.

García Pérez, Eva. «Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis». *Revista de geografía Norte Grande*, n.o 58 (septiembre de 2014): 71-91. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200005>.

Gil, Javier, y Jorge Sequera. «Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid». *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, n.o 41 (13 de septiembre de 2018): 15-32. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>.

Gracia Herrera, Luz Marina. «De cabañas a palacios. Vivienda y proceso de elitización en el Cabo-Los Llanos (Santa Cruz de Tenerife, Canarias)». *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* Vol. 8, n.o 146(075) (2003). [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(075\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(075).htm).

«Granada Población Envejecida Residencia SENIOR SUR GRANADA». *Residencias de ancianos Granada - SENIOR SUR*, 1 de julio de 2019. <https://residenciaancianosgranada.es/granada-poblacion-envejecida/>.

Hamnett, Chris. «Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001». *Urban Studies* 40 (1 de noviembre de 2003):

2401-26. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>.

Harvey, David. Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana: 22. Traducido por Juan María López de Sa y de Madariaga. Tres Cantos, 2013.

———. «La libertad de la ciudad». *Antipoda. Revista de Antropología y Arqueología*, n.o 7 (julio de 2008): 15-29.

Institute on Metropolitan Opportunity. «Are Minneapolis and St. Paul Gentrifying?», 2016, 50.

Janoschka, Michael. «Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina». *Revista INVI* 31, n.o 88 (noviembre de 2016): 27-71. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>.

Janoschka, Michael, Jorge Sequera, y Luis Salinas. «Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico». *Revista de geografía Norte Grande*, n.o 58 (septiembre de 2014): 7-40. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>.

Koolhaas, Rem. *Espacio basura*. Barcelona, 2007.

———. *La ciudad genérica*. Traducido por Jorge Sainz Avia. Barcelona, 2006.

Lake, Robert W. *Readings in Urban Analysis: Perspectives on Urban Form and Structure*. Routledge, 2017.

Lees, Loretta. «Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?» *Urban Studies* 45, n.o 12 (1 de noviembre de

2008): 2449-70. <https://doi.org/10.1177/0042098008097099>.

Lefebvre, Henri. *El Derecho A La Ciudad*. Madrid, 2017.

Lesthaeghe, Ron, y Antonio Lopez-Gay. «Spatial continuities and discontinuities in two successive demographic transitions: Spain and Belgium, 1880-2010». *Demographic Research* 28 (2013): 77-136.

Ley, David. «Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment». *Annals of the Association of American Geographers* 76, n.o 4 (1986): 521-35.

———. «Gentrification and the Politics of the New Middle Class». *Environment and Planning D: Society and Space* 12, n.o 1 (1 de febrero de 1994): 53-74. <https://doi.org/10.1068/d120053>.

———. «Reply: The Rent Gap Revisited». *Annals of the Association of American Geographers* 77, n.o 3 (1 de septiembre de 1987): 465-68. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00172.x>.

Marcuse, Peter. «Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City». *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law* 28 (1985): 195-240.

Mitchell, Bruce, y Juan Franco. *Shifting Neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities*, 2019. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.25432.85764>.

Pérez-Agote, Alfonso, y Benjamín Tejerina Montaña, eds. *Barrios multiculturales: relaciones interétnicas en los barrios de San Francisco (Bilbao) y Embajadores/Lavapiés (Madrid)*. Colección Estructuras y pro-

cesos. Madrid: Editorial Trotta, 2010.

Prada Trigo, José. «La cuestión del centro, el centro en cuestión de Sergio Martínez Rigol (ed.)». En: *Ángulo Recto. Revista de estudios sobre la ciudad como espacio plural*, vol. 3, núm. 2, pp. 307-309, 2010, 258.

Prats, Llorenç. «La mercantilización del patrimonio: entre la economía turística y las representaciones identitarias | revista PH». Consultado 25 de agosto de 2021. <http://www.iaph.es/revistaph/index.php/revistaph/article/view/2176>.

Segu, Mariona. «Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona | Elsevier Enhanced Reader», 2018. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>.

Sequera, Jorge. «A 50 años del nacimiento del concepto 'gentrificación'. La mirada anglosajona». *Biblio3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* 0, n.o 0 (2015). <https://doi.org/10.1344/b3w.0.2015.26116>.

———. «Gentrificación en el Centro Histórico de Madrid: el caso de Lavapiés», 2014.

Smith, Neil. «Gentrification and the Rent Gap». *Annals of the Association of American Geographers* 77, n.o 3 (s. f.): 462-65.

———. *La Nueva Frontera Urbana - Ciudad Revanchista Y Gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueño, traducción de Verónica Hendel, 2013.

———. «Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, Not People». *Journal of the American Planning Association* 45, n.o 4 (octubre de 1979): 538-48. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>.

[org/10.1080/01944367908977002](https://doi.org/10.1080/01944367908977002).

Solana-Solana, Miguel. «Rural Gentrification in Catalonia, Spain: A Case Study of Migration, Social Change and Conflicts in the Empordanet Area». *Geoforum* 41, n.o 3 (1 de mayo de 2010): 508-17. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2010.01.005>.

Sorando, Daniel, y Álvaro Ardura. *First We Take Manhattan: La destrucción creativa de las ciudades*. Madrid, 2016.

———. «Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas». *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, n.o 60 (19 de julio de 2018): 34-47.

Suárez, María Isabel Egizabal. «La territorialización del arrabal bilbaino. Nuevas y antiguas formas de uso del espacio público en el barrio de San Francisco». *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía*, n.o 32 (2009): 977-93.



## RECUPERAR LA CIUDAD

Proceso de gentrificación y transformación urbana en el barrio del Realejo, Granada



UNIVERSIDAD  
DE GRANADA

