

GENTRIFICACIÓN Y REESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO SOCIAL EN MADRID.

Óscar Muñoz Carrera.

Observatorio Metropolitano

1. Introducción.

Las transformaciones socioeconómicas ocurridas en Madrid en los últimos años, han repercutido en el desarrollo de una serie de fenómenos relacionados con la reestructuración del espacio social del Municipio. La ciudad ha experimentado un fuerte crecimiento a nivel económico en donde se concentra el capital internacional, las sedes de grandes empresas y donde se localizan las actividades con una mayor capacidad de crecimiento económico y del nivel de empleo.

La construcción de grandes infraestructuras o la organización de grandes eventos internacionales responden a una lógica que demuestra la capacidad de inversión, organización, coordinación, gestión o estabilidad política que la ciudad puede llegar a desplegar como muestran proyectos como Madrid Calle 30, las sucesivas Candidaturas para los JJ.OO., o la operación Chamartín. En este contexto se hace necesaria la modernización de la ciudad revitalizando y regenerando las zonas degradadas implementando estrategias tendentes a la promoción y creación de grandes focos culturales, artísticos, comerciales y de ocio en la ciudad pasa a ser una prioridad en el desarrollo de las políticas urbanas.

Con este trabajo, pretendemos observar la existencia de procesos de gentrificación y reestructuración social en el municipio de Madrid. El estudio de estos procesos resulta bastante novedoso en España a diferencia del ámbito anglosajón. En este sentido, consideramos que un estudio de este tipo puede aportar una nueva temática dentro de la sociología y la geografía urbana de actualidad, a la vez que introduce un enfoque crítico sobre los procesos de revitalización y regeneración de muchas ciudades españolas.

2. Conceptualizando la gentrificación

En este apartado, intentaremos hacer un breve recorrido a lo largo de la historia de la gentrificación, comenzando por situar el concepto desde sus inicios bajo la visión de Ruth Glass, para pasar a tratar más tarde los debates más actuales sobre el tema.

La socióloga británica Ruth Glass (1964) es la pionera en el uso del concepto de gentrificación y lo utiliza en un primer momento para denominar los cambios ocurridos en determinados barrios londinenses en creciente deterioro ante la llegada de nuevos residentes de poder adquisitivo medio-alto ("*the gentry*"). La posterior renovación y rehabilitación provocó una revalorización del stock del parque de viviendas produciéndose un gradual desplazamiento de los residentes de bajo poder adquisitivo que habitaron esas zonas con anterioridad.

García Herrera (2001) aboga por el uso del término "elitización" ya que considera "que este vocablo recoge la esencia de clase inherente al proceso, a la vez que permite la inclusión de los segmentos medio-altos que son una parte muy importante del mismo" aunque como ella misma expone, en otras obras como la pionera en España de Vázquez Varela (1996) o Sartagal Bataller (2000) ya se usa el término *gentrificación* que usaremos en este estudio.

Neil Smith, (1996) es uno de los autores más destacados sobre este tema y basa su estructura teórica en la "rent gap" o brecha de renta. Ocurre cuando en un barrio tras ser abandonado por las clases medias que han optado por la residencia suburbana sufre de una desinversión crónica, produciéndose una depreciación del barrio y de su stock residencial hasta llegar al punto de que su valor de renta de capitalización, es más bajo que el posible valor del suelo en óptimas posibilidades de uso, produciéndose la brecha de renta, desequilibrio lo suficientemente grande como para asegurar un beneficio resultante de la reinversión necesaria para su renovación.

La gentrificación supondría un proceso tendente a la recuperación del centro urbano y de la ciudad por parte de las clases medias altas en lo que Smith ha denominado la "ciudad revanchista". Esta estrategia se basa en la reconfiguración de la ciudad de tal

modo que niegue la diferencia y excluya a los grupos más pobres y marginados utilizando estrategias cada vez más agresivas contra ellos.

Una de las cuestiones fundamentales, es el estudio del desplazamiento de los grupos de clase baja por las clases medias y medias-altas. Si bien, un gran número de autores coinciden en afirmar que este hecho ocupa un lugar central en la conceptualización de la gentrificación (Slater, 2006) de tal manera que sin desplazamiento no existe gentrificación, para otros autores como Freeman (2005) que toma como ejemplo su estudio sobre la gentrificación en Harlem y Clinton Hill en New York, o Hammett y Whitelegg (2007) para el caso de Clerkenwell en Londres, puede existir la gentrificación sin desplazamiento.

De la misma forma, el término ya no solo es usado para denominar procesos ocurridos en los espacios centrales de las ciudades, sino también incluso en zonas de nueva construcción anteriormente deshabitadas como las resultantes de reconversiones industriales o las ocurridas tras la conversión de antiguas oficinas en viviendas (Murphy, 2008), etc. En este sentido se establece otro de los debates más contemporáneos sobre el tema en torno a si la nueva construcción es o no gentrificación por no implicar desplazamiento social (Boddy, 2007; Davidson, 2007; Davidson and Lees, 2005; Hammett and Whitelegg, 2007; Lees *et al.*, 2008).

Según Walks y August (2008) el proceso de gentrificación ha ocurrido en tres oleadas aunque en nuestro caso, nos ocuparemos de la tercera y última ola por ser la más próxima a nuestro caso, y que se caracteriza por la tendencia neo-liberal del estado, que ocupa un nuevo papel en el que se alienta a la iniciativa privada para impulsar procesos de gentrificación mediante sistemas de regulación e inversiones selectivas en los principales servicios públicos con la intención en muchos casos de atraer a la clase creativa (Florida, 2009) y enmarcándose en procesos más amplios de competencia para situarse en posiciones ascendentes en la jerarquía de ciudades globales. Esta es la etapa de la denominada “gentrificación positiva” (Cámeron, 2003) o “gentrificación de tercera vía” (Elorza, 2007) dirigida por el estado, que promueve la “mezcla social” identificada en los deseos liberales de la nueva clase media por la diferencia y la diversidad, a la vez que hace a los barrios menos segregados, habitables y sostenibles, haciendo ganadores a todos los sectores políticos y sociales (Lees, 2008; Lees & Ley, 2008).

El reconocimiento del peso creciente de la economía creativa por encima de otros sectores y la importancia de una incipiente clase creativa (Florida, 2009) sugieren que las ciudades con mayor éxito a nivel global serán las que tengan a más personas creativas (Atkinson & Easthope, 2008). Florida (2002) los define como aquellas personas que para solucionar un problema complejo utilizan un alto grado de juicio independiente así como altos niveles formativos y de capital humano, incluyendo como grupos profesionales los dedicados a la informática, las matemáticas, la arquitectura y la ingeniería, las ciencias naturales, sociales y físicas, la educación y formación, artes, trabajos de diseño, entretenimiento, deportes, medios de comunicación, incluyendo también los profesionales de la atención sanitaria, técnicos de gama alta de ventas y gestión de ventas, puestos jurídicos, negocios y operaciones financieras. De esta manera, para atraer a personas creativas, las ciudades deben favorecer estilos de vida atractivos y valores de diversidad y tolerancia para “la nueva clase creativa”. Para Florida (2009), son las empresas las que siguen a la clase creadora y no al revés por lo que la competencia entre ciudades debe darse en la atracción de estas personas.

Finalmente, autores como Smith (2008), Wyly y Hammel (2008) o Lees (2008) afirman que cada vez con mayor frecuencia, los discursos y documentos oficiales están estructurados a modo de paquetes de soluciones que aparecen inundados de etiquetas reconocidas como “regeneración”, “renovación”, “revitalización”, “renacimiento urbano”, “reurbanización”, “mezcla social”, “ciudades creativas” que en realidad acaban desembocando, si es que no son directamente, en procesos de gentrificación.

3. Dinámicas económicas. La creación del “Madrid Global”

Madrid representa, junto con Cataluña, y en menor medida Valencia, Bilbao o Sevilla, los mayores motores económicos del país. En 2005 el PIB madrileño fue de 160 billones de euros representando el 17% del PIB de todo el país (OECD, 2007), incrementándose en 2009 hasta el 18,7% con un crecimiento medio anual del 4% desde el año 2000, alcanzando un PIB per cápita en 2007 de 32.041€, siendo el más alto del país, y por encima de la media de la UE.

Además, la región ha sido una de las que más empleo ha creado en los últimos años en la UE, 760.000 entre los años 2000 y 2006, gran parte de ellos en el sector de la construcción aunque actualmente, debido a la crisis esta tendencia se ha invertido. El sector servicios representaba en 2005 el 77% del PIB de la Comunidad y empleaba al 78% de la fuerza de trabajo de toda la región. En este sentido los servicios financieros y de negocios, los servicios inmobiliarios, el transporte, distribución y las comunicaciones son las principales ramas de negocio dentro del sector servicios. (OCDE, 2007).

La industria creativa que en la Comunidad de Madrid aporta casi 200.000 empleos (15,4% del total en España) de los cuales 128.000 corresponden a industrias creativas tradicionales y el resto a las de más reciente aparición según la clasificación aportada por L. Lazzeretti y F. Capone, (2006)¹.

Madrid también es la capital financiera, allí se encuentra la bolsa más importante del estado y las sedes operativas efectivas de todos los principales bancos y cajas de ahorro (BBVA, BSCH, Caja Madrid,...). Además (Observatorio Metropolitano, 2007), varias empresas transnacionales de referencia en sectores estratégicos, tanto a nivel estatal como internacional, tienen su base de operaciones en Madrid. Así en el sector de las comunicaciones, la mayoría de los canales de TV y radio nacionales tienen su sede en Madrid (TVE- Rne, Antena 3, Tele 5, Canal+), también el sector de las telecomunicaciones (Telefónica), los sistemas informáticos y equipos electrónicos (Indra, Software AG, IBM), las aseguradoras y consultoras (MAPFRE, Realia, Mutua Madrileña), sector energético (Repsol, BP, Pemex), de transporte (Iberia, Renfe), farmacéuticas (Altran) o metalúrgicas (Thyssen Krupp). Además, otras empresas han instalado sus centros de I+D en Madrid (Repsol, Boeing, BT Ignite, BP Solar, Janssen-Cilag, Lucent and Motorota) (Observatorio Metropolitano, 2007; OCDE, 2007). Cerca de 4.000 empresas establecidas en Madrid corresponden a firmas extranjeras y cerca del 40% de las empresas extranjeras en España eligen Madrid como base de operaciones. (Comunidad de Madrid, 2009)

¹ Según Lazzeretti y Capone (2006), “the creative industries can be divided into traditional and nontraditional. The former includes: music, film and video; architecture and engineering studios; and film, video and performing arts. The latter refers to: R&D in architecture, graphic design and fashion; software and computer services; and advertising.” (Nota al pie de página en OCDE, 2007: 60)

4. Algunas notas sobre la estructura social

La coyuntura económica favorable, incidió sobre el significativo aumento de la clase media identificada con el auge de los profesionales liberales y técnicos asalariados y con un declive de la clase obrera tradicional en contraste con el crecimiento de la clase trabajadora en el sector servicios y la construcción (Leal Maldonado y Domínguez Pérez, 2008). Además en los últimos años los servicios y la construcción han ido aumentando su peso tanto en términos de empleo como de valor añadido, a la vez que la industria manufacturera lo perdía progresivamente.

Serán los profesionales, técnicos y creativos los grupos que aumentarán su importancia en la estructura socio laboral en Madrid a lo largo de este periodo, y entre ellos, una gran parte se encuentra dentro de lo que Florida (2009) denomina la clase creativa.

Veamos a nivel sectorial, cómo se reparten los empleos en la comunidad autónoma. En la figura 1, observamos que algo más del 73% de los empleos se concentraban en 1999 en el sector servicios, experimentando un ligero descenso respecto a los datos de 1995. La industria concentra casi el 17% de los empleos mientras que la construcción alcanza el 9,2%. Para 2005 la tendencia general de los datos se acentúa de tal manera que los servicios aumentan su peso en el empleo en casi cinco puntos junto a la construcción que lo hace de forma más moderada, mientras que industria y agricultura lo pierden progresivamente.

Figura 1 . Reparto de los empleos por sectores de actividad 1995-2005 CC.AA. Madrid

	Servicios	Industria	Construcción	Agricultura
1995	74,8	15,65	8,65	0,9
1999	73,1	16,9	9,2	0,8
2005	77,8	11,4	10,5	0,2

Fuente: Consejo Económico y Social de la CC.AA. en Rodríguez Álvarez, 2004; I.N.E. en OCDE, 2007 y elaboración propia

Como podemos observar, es el sector servicios el que mayor importancia tiene en la provisión de empleos, afectando su comportamiento a los puestos de alta y baja cualificación aunque con mayor intensidad en los primeros.

En la figura 2, podemos destacar el incremento de los grupos de profesionales por cuenta propia y ajena y de Directores y Gerentes que agrupan casi al 35% de los empleos con respecto a 1996 en donde apenas superaba el 28%. Los empresarios con asalariados aumentan levemente su proporción mientras que la categoría de empresarios sin asalariados experimenta leves pérdidas. De esta manera constatamos, por un lado el aumento de la clase media vinculada con el crecimiento del empleo de las categorías de profesionales, directores y gerentes que implican alta especialización, formación y uso intensivo de conocimiento, sobre todo en el sector servicios, mientras que a la vez se hace patente el descenso de los empleos asociados a las categorías industriales con alta o baja cualificación como los operarios cualificados fundamentalmente, que no esconde la tendencia regresiva de este sector aunque la categoría de operarios no especializados aumente ligeramente, pudiendo identificar un retroceso de la clase obrera industrial. Mientras, tanto el incremento en la categoría de resto personal servicios, y el descenso de la de resto de personal administrativo y comercial nos indica el auge del empleo de baja cualificación en este sector.

Figura 2. Evolución comparada de la población ocupada por condición socioeconómica. Municipio de Madrid 1996-2001 (No se incluyen profesionales de las FFAA y No clasificados)

	1996	2001
Trabajadores agrarios	0,27	0,40
Profesionales y técnicos por cuenta propia	1,90	3,90
Empresarios no agrarios con asalariados	3,05	3,62
Directores y gerentes no agrarios	2,68	5,36
Profesionales y técnicos por cuenta ajena	23,48	25,26
Profesionales exclusivos Administración pública	1,33	0,92
Resto personal administrativo y comercio	29,48	24,39
Contramaestres y capataces no agrarios	0,52	0,68
Empresarios no agrarios sin asalariados	5,01	4,75
Resto personal servicios	15,78	16,89
Operarios cualificados y especial no agrario	14,25	11,71
Operarios sin especializar no agrarios	1,79	1,98
Cooperativista no agrarios	0,46	0,13
Total	100,00	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales de 2001 y padrón de habitantes 1996.

Veamos a continuación en qué distritos de Madrid se concentran los profesionales con o sin asalariados, directores y gerentes en el año 2001. En la figura 3, hemos juntado estas tres categorías de condición socioeconómica y mediante el cociente de localización que relaciona la proporción de población de un grupo (profesionales, directores y gerentes

en este caso) en un espacio determinado con la del conjunto del municipio hemos procedido a comparar cada distrito.

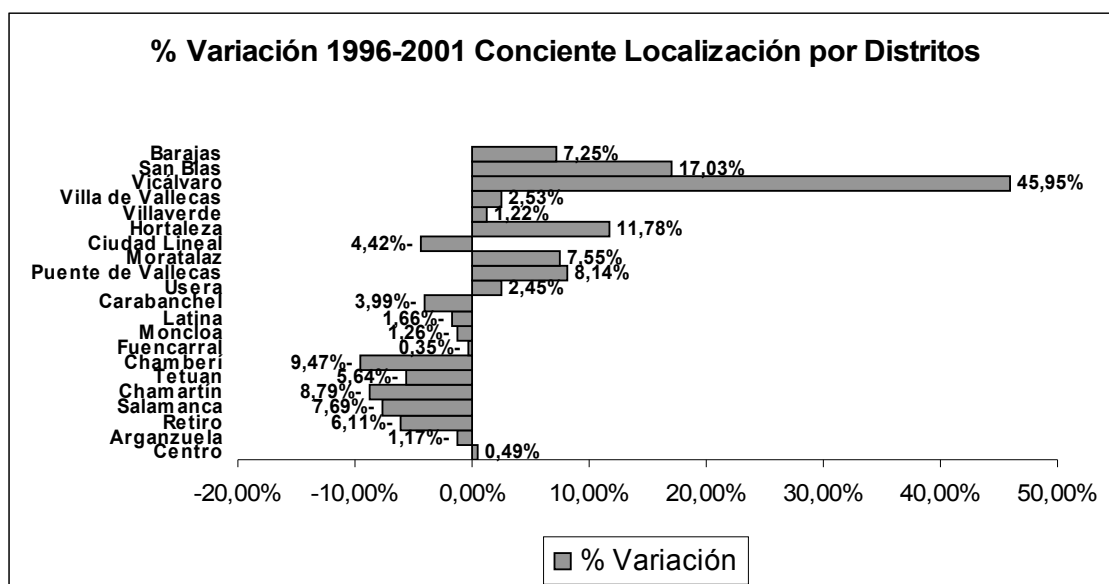
Figura 3.



Elaboración propia a partir de datos Censales de 2001.

La distribución de este grupo se concentra fundamentalmente en los distritos del noroeste del municipio y en la Almendra Central, sobre todo en Chamartín, Salamanca, Retiro, Moncloa, Chamberí, Barajas, Arganzuela, Fuencarral, Centro y Tetuán con valores que se encuentra entre el 1,03 y el 1,51. Ciudad Lineal, Hortaleza y Moratalaz constituyen un segundo grupo con valores muy cercanos a 1, mientras que el resto de distritos se encuentran entre el 0,46 y el 0,79 y se sitúan en el sur, sur-este del municipio. Pero donde podremos apreciar cambios en las pautas de elección residencial de este colectivo en los distritos es a través de la variación producida en los distritos entre los años 1996 y 2001 como veremos a continuación en la figura 4.

Figura 4.



Elaboración propia a partir de datos Censales de 2001.

De los diez distritos con mayores medias en el cociente de localización de este grupo, ocho registran valores negativos cercanos al -10%, es decir, la proporción de profesionales, directores y gerentes disminuye. En los únicos distritos en los que se registra un aumento son en Centro, con un modesto crecimiento (0,49%) y sobre todo en Barajas (7,25%). Resulta significativo que todos los distritos que aumentan la proporción de este grupo forman parte de la antigua periferia industrial de Madrid (a excepción de Moratalaz y Hortaleza) en los cuales se han dado nuevos desarrollos urbanos auspiciados por la reconversión de las zonas industriales, siendo el caso más significativo el de Vicálvaro que ha impulsado el P.A.U. de Valdebernardo y registra un aumento en la proporción del 45,95% probablemente debido a esta razón. De esta manera, parece que existe un desplazamiento de las clases medias hacia estos barrios periféricos de nueva creación.

Pero también es necesario tener en cuenta que el distrito Centro no solo ha podido mantener a su clase profesional si no aumentarla levemente mientras que en los distritos adyacentes dentro de la Almendra Central, que constituyen lugares clásicos de residencia para esta clase de trabajadores se ha reducido notablemente.

Así, parecen suceder dos procesos paralelos. Por un lado, la tendencia de las clases medias profesionales a establecerse en los barrios de nuevo desarrollo en la periferia industrial y por el otro, un ligero incremento en la proporción de este grupo en el

Distrito Centro que rompe con la tendencia ocurrida en la Almendra Central al perder peso en su representación de este grupo.

5. Los procesos de gentrificación en el Municipio de Madrid.

En un primer momento nos hemos encontrado con la dificultad de conseguir datos actualizados que expresen la condición socio económica, y series temporales con las que poder comparar la tendencia ya que en 1994 se producen modificaciones en la variable de condición socioeconómica, motivo por el cual hemos elegido el periodo 1996-2001 utilizando el padrón de habitantes y el censo de población respectivamente y obviando el censo de 1991. Hemos usado para el análisis, 12 categorías de la variable condición socioeconómica apartando las correspondientes al sector agrario, fuerzas armadas, parados, inactivos y sin clasificar.

Posteriormente hemos obtenido una variable índice que representa la condición socioeconómica mediante un análisis factorial de spss. Tras apartar del análisis la categoría “Miembros de cooperativas no agrarias” por tener baja comunalidad y reducir la representatividad del índice, obtenemos un primer factor que explica el 51,65% de la varianza, porcentaje que resulta válido para el estudio, representado los valores índice de cada sección censal en un mapa del programa arcview.

Según podemos apreciar en la figura 5, la media del índice se incrementa pasando de ser negativa a positiva, lo que indica que la condición social a nivel general mejora en toda la ciudad de Madrid, existiendo un incremento de la desviación típica en el año 2001 indicando una mayor polarización y segregación, ya que a la vez se ensancha la distancia entre los extremos altos y bajos de la escala social.

Figura 5. Estadísticos condición socioeconómica por Secciones Censales. Municipio de Madrid 1996-2001

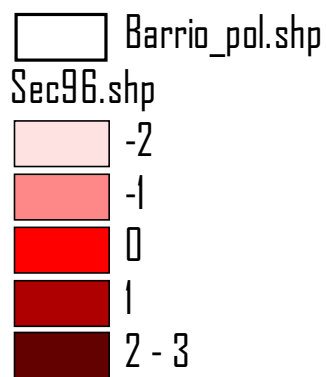
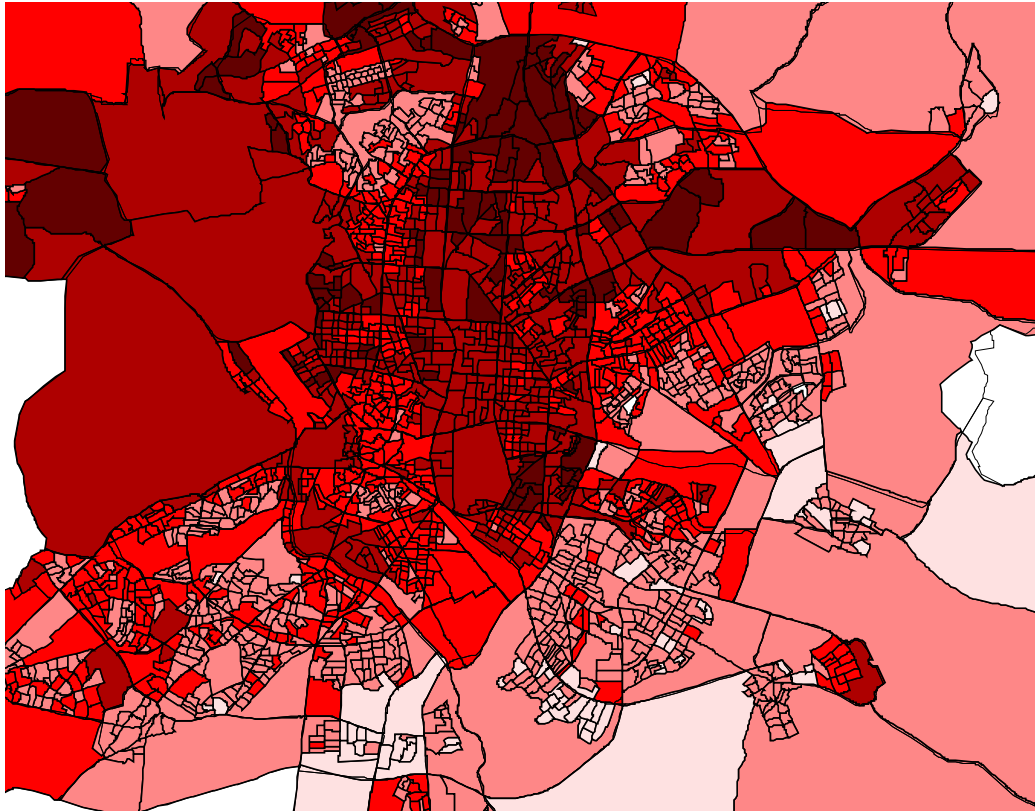
Medida	1996	2001
Media	-0,12	0,12
Desviación típica	0,95	1,03

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales 2001 y padronales 1996

En la figura 6 representamos gráficamente los valores factoriales de condición socioeconómica para cada sección censal en el año 1996. Los valores más bajos de condición socio económica están representados en la escala en términos negativos, siendo -2 el valor más bajo mientras que 2 y 3 son los más altos.

Figura 6.

Condición Socio económica Municipio de Madrid 1996



Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón de Habitantes 1996

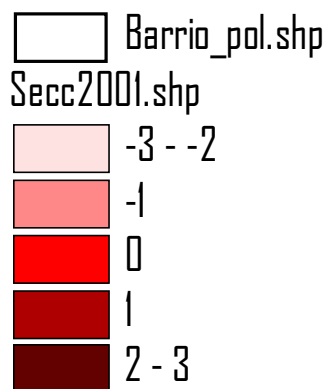
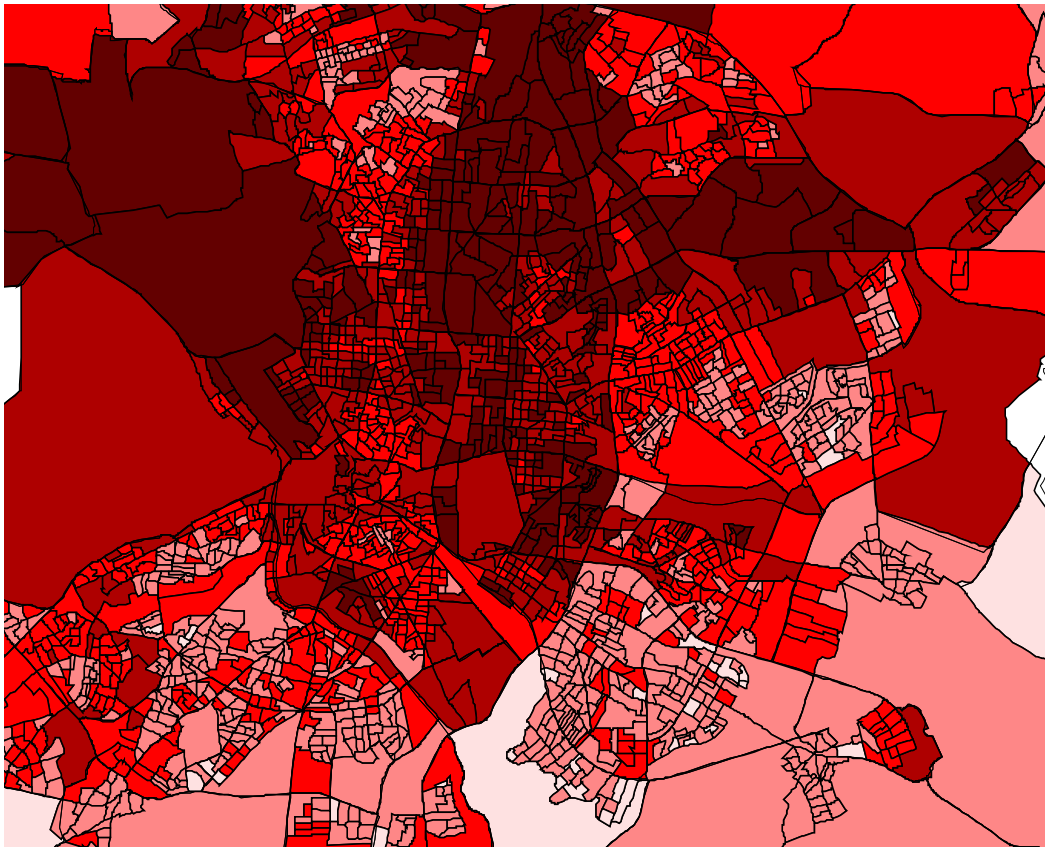
Como podemos apreciar, destaca la concentración de valores más altos de condición socio económica (cse en adelante) en la zona noroeste del municipio, siendo los distritos de Chamberí, Chamartín, Salamanca, Moncloa, Retiro junto con algunas zonas de Ciudad Lineal, Hortaleza, Fuencarral, Arganzuela y Centro los que guardan una mayor concentración de clases altas, aunque son los cuatro primeros los que registran una composición mucho más homogénea de clase en función de esta variable. En la mitad sur-sureste del municipio la mayor parte de los valores de las secciones se agrupa en los valores -1 y -2 y en menor medida 0 al igual que ocurre en los barrios periféricos y bordes exteriores de la ciudad. Aunque no resulta frecuente encontrar valores negativos tan extremos como -2 a lo largo del municipio, si es más fácil apreciar valores situados entre 2 y 3 que representan una alta condición socioeconómica de las secciones en donde se pueden encontrar.

Es destacable que Centro tiene en la mayoría de las secciones valores de cse próximos a 0, únicamente el barrio de Embajadores muestra valores de clase media baja, mientras que Sol, Palacio y Justicia, registran valores entorno a 0 y en menor medida 1, aunque en alguna de sus secciones aparecen valores negativos, fundamentalmente en el barrio de Embajadores. Universidad y Cortes mantienen una composición más homogénea con valores entre 0 y 1 sin guardar ningún valor negativo.

Podemos apreciar una composición bastante heterogénea en lo que a cse se refiere en distritos como Tetuán o Arganzuela ya que guardan en su interior diversos barrios con valores extremos concentrados en determinadas zonas, sobre todo en Tetuán en barrios como Berruguete, Valdeacederas y Almenara que concentran los valores más bajos de cse de todo el distrito mientras que el resto de barrios alcanzan valores entre 0 y 2. Podemos hablar de un modelo de Madrid en el año 1996 de composición homogénea en términos de cse y una distribución de las rentas medias altas en noroeste de municipio a excepción de islas de condición social más bajas como son algunos barrios de Centro o de Tetuán, mientras el grueso de las clases bajas se concentran en el sur-sureste del municipio.

Figura 7.

Condición Socio económica Municipio de Madrid 2001



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2001

La evolución observada en el año 2001 representado en la figura 10, refleja en primer lugar el aumento de cse a nivel general del municipio, aunque la tendencia parece consolidar el hecho de que los barrios con mayores valores en 1996 aumentan en 2001. De esta manera, son Chamartín en primer lugar, con una composición de cse muy homogénea, seguida de Chamberí, Retiro, Moncloa y Salamanca los distritos que aglutinan a las clases más altas del municipio de Madrid. Otros distritos no muestran un comportamiento tan homogéneo como estos. Así, mientras que el distrito de Hortaleza tiene barrios como la Piovera o las Palomas con una composición totalmente homogénea de cse entre 2 y 3, esto es de clases altas, el resto de sus barrios guardan una enorme diversidad en estos términos.

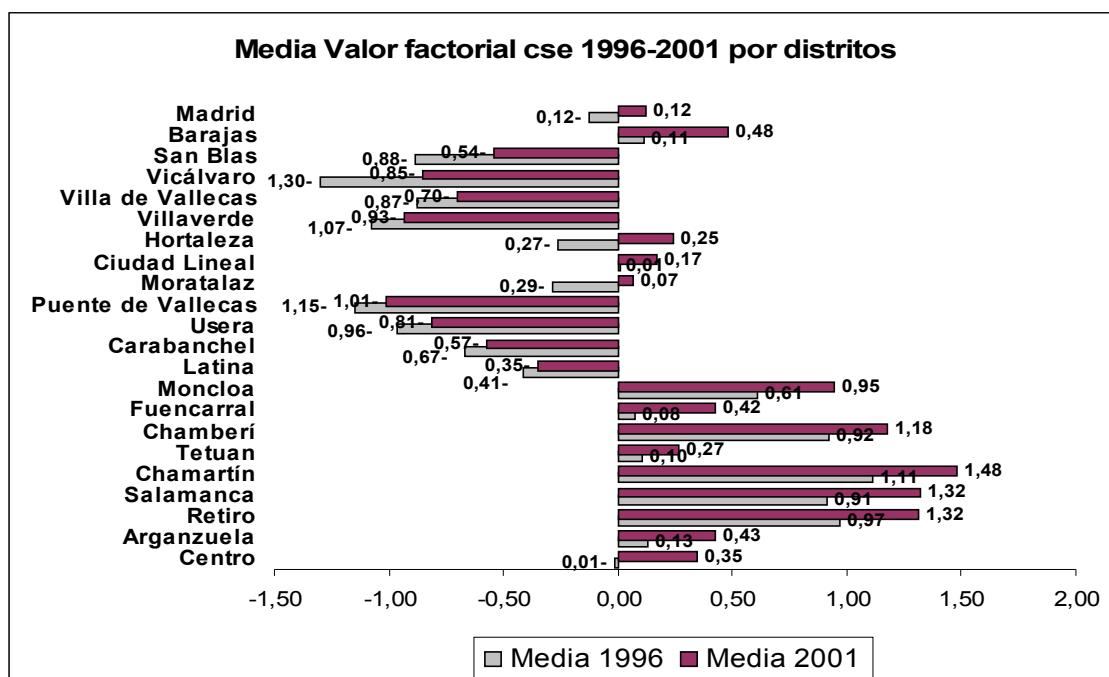
Podemos encontrar varios cambios de tendencia en Centro. Para este año, todos los barrios de Centro aumentan su cse hasta situarse entre los valores 0 y 1, desapareciendo los valores negativos de barrios como Palacio, Sol o Justicia y reduciéndose notablemente en Embajadores, único barrio del distrito que conserva valores negativos respecto a 1996. Lo mismo ocurre en los barrios de Tetuán como Berruguete, Valdeacederas y Almenara que incrementan sus valores de cse aunque no de forma tan intensa como en el caso de Centro. Resulta significativo cómo el barrio de Bellas Vistas en este mismo distrito pierde valor de cse respecto a 1996. En este contexto de claro aumento de cse parece haberse producido procesos de gentrificación en el Distrito Centro. El aumento de cse en todos sus barrios y la particular reducción de los valores bajos en el barrio de Embajadores podrían suponer la existencia de desplazamiento de clases bajas por medias y medias altas. En este sentido, los planes de revitalización y recuperación del centro urbano (PERCU) promovidos por el consistorio habrían podido influenciar fuertemente este proceso al igual que en Cortes, Justicia o en Sol.

Si nos detenemos en los barrios de la periferia, también podemos encontrar indicios de gentrificación en algunos de ellos. Apreciamos la aparición del PAU de Valdebernardo en Vicálvaro, probablemente responsable del incremento de profesionales en el distrito y por tanto del aumento de cse. En San Blas, Barrios como Rosas o Arcos llegan a aumentar casi dos puntos en la variable índice de cse; en el distrito de Barajas algunas zonas de la Alameda de Osuna o en Hortaleza el barrio de Valdefuentes registran incrementos de cse, al igual que los barrios más al norte de Fuencarral. Aunque en distritos como Puente de Vallecas, Villa de Vallecas, Villaverde, Usera o Carabanchel

no se experimentan incrementos muy por encima de la media en cse, aún teniendo en cuenta que según lo visto en el apartado de estructura social, aumentaba en estos distritos la proporción de profesionales.

La figura 8 nos puede ayudar a situar los distritos que aumentan su valor de cse por encima de la media del municipio. Así, vemos cómo los mayores incrementos en la media de la cse entre los dos años se producen en los distritos de la Almendra Central, incluido Centro, junto con Fuencarral, Barajas, y Hortaleza. Los distritos de la periferia, consiguen reducir todos ellos los valores negativos de cse, especialmente Vicálvaro y San Blas. En este sentido se observa claramente cómo el conjunto del municipio ha elevado su cse, de tal manera que los distritos de clase más alta continúan aumentando su valor, mientras el comportamiento de Centro, Vicálvaro y San Blas, que experimentan incrementos por encima de la media del municipio, pueden indicar la presencia de gentrificación.

Figura 8.



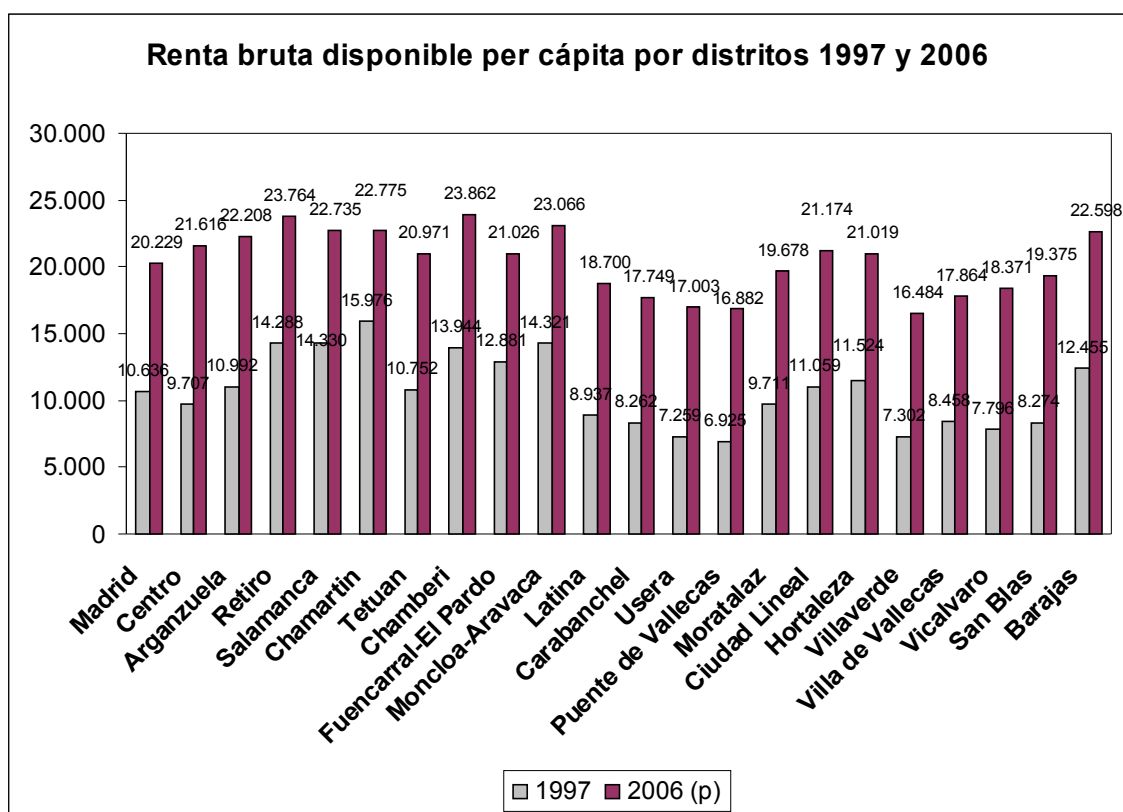
Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2001 y Padrón de Habitantes 1996

¿Pero qué influencia han podido tener sobre estos distritos los nuevos desarrollos urbanos ocurridos entre 2001 y 2009 en términos de gentrificación?, ¿qué tendencia ha seguido Centro entre estos años?, ¿ha llevado un camino paralelo al del resto de

distritos de la Almendra Central o ha continuado con su comportamiento particular mostrando indicios de gentrificación?. Al no contar con datos censales más recientes para contestar a estas preguntas recurrirémos a datos padronales y de otras fuentes.

El indicador de renta disponible bruta per cápita nos orienta acerca de los cambios sobre el nivel de renta. Disponemos para ello de los datos de distritos entre 1997 y 2006 y para barrios y secciones entre 1997 y 2000. En figura 9 observamos la renta disponible en los distritos en 1997 y 2006 mientras que en la figura 10 aparece el porcentaje de variación entre ambos años.

Figura 9.

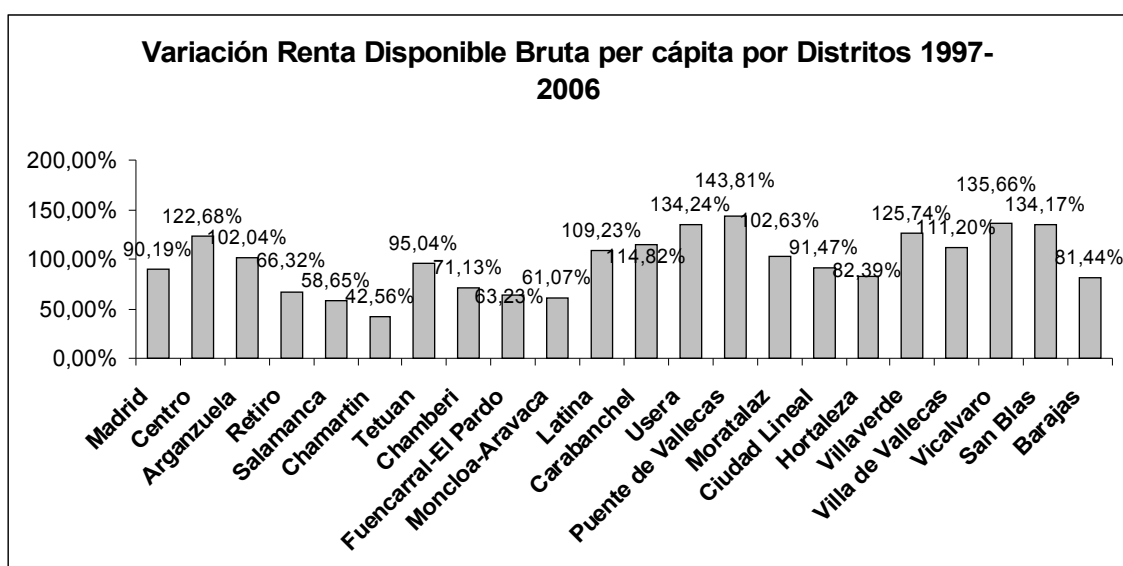


Fuente: Ayto. de Madrid y elaboración propia

En 1997, Centro ocupa el décimo tercer lugar en lo que a renta se refiere con 9.707€, con Chamartín (15,976€), Salamanca (14.330€), Moncloa (14.321€) y Retiro (14,288€) encabezando los distritos con mayor renta, situándose por debajo de la media del municipio. Los barrios de la periferia ocupan los últimos lugares a este respecto. Pero a lo largo de este decenio, Centro experimenta un incremento de su nivel de renta en un 122,68%, el sexto más importante de todo Madrid tras Puente de Vallecas (143,81%),

Vicálvaro (135,66%), Usera (134,24%), San Blas (134,17%) y Villaverde (125,74%) y superior al experimentado por el municipio (90,19%). Gracias a este incremento, Centro (21.616€) pasa a ser el octavo de la capital con mayor renta per cápita, por encima de la media municipal (10.636€) mientras que los distritos de Chamberí (23.862€), Retiro (23.764€), Moncloa (23.066€) y Chamartín (22.765€) pasan a encabezar la lista de los cuatro con mayor renta municipal aunque no con los mayores incrementos.

Figura 10.



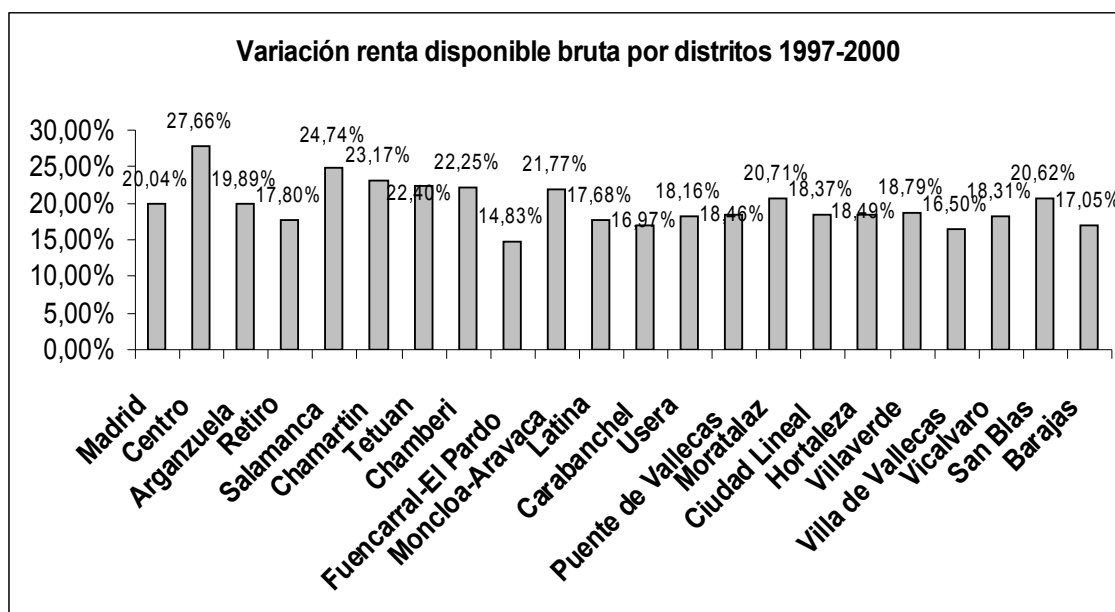
Fuente: Ayto. de Madrid y elaboración propia

Debemos destacar que los mayores incrementos porcentuales de renta en este periodo se manifiestan en distritos periféricos, algunos de ellos de tradición obrera como son Puente de Vallecas, Vicálvaro, Usera y San Blas, mientras que los distritos de renta tradicionalmente más alta y situados en la Almendra Central experimentan incrementos más modestos, convirtiéndose Centro en el distrito de este grupo con mayor crecimiento de los niveles de renta entre estos años. La presencia de profesionales en los distritos periféricos parece hacerse notar a la vista de los incrementos en la renta. De igual manera, parece ser que en Centro también existe cierta correspondencia entre el ligero incremento de profesionales experimentado en el periodo 1996-2001 con el aumento de renta entre 1997 y 2006.

Este importante incremento de la renta se ha manifestado con mayor intensidad entre 1997 y 2000 (Figura 11) en Centro, alcanzando un crecimiento del 27,66%, siendo el

mayor de todos los distritos del municipio. Aunque no es aquí donde encontramos particularmente un crecimiento importante de los distritos de la periferia con nuevos desarrollos, si no más bien en los de la Almendra Central en donde se registran los mayores incrementos. Parece que el aumento de renta en los nuevos desarrollos se ha dado con posterioridad al año 2000, confluendo también en el tiempo con el incremento de profesionales, directores y gerentes en distritos como Vicálvaro o San Blas.

Figura 11.

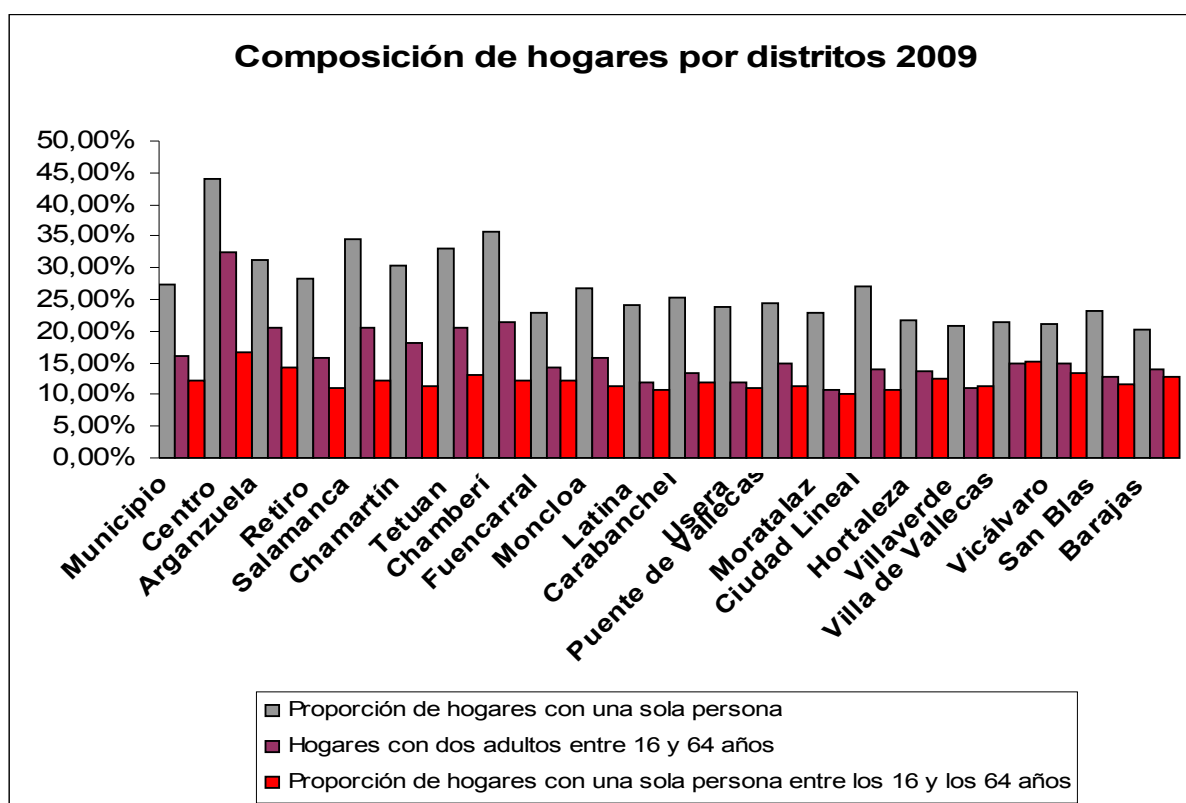


Fuente: Ayto. de Madrid y elaboración propia

En segundo lugar recurriremos a otro tipo de datos disponibles en el padrón municipal (2009) que pueden mostrar ciertos indicios de que esta tendencia de cambio socio demográfica continúa en la actualidad. Estudiemos a continuación las tendencias más recientes en cuanto a la composición de los hogares madrileños. Mediante la figura 12 representada más abajo, podemos observar que es en donde se concentran las mayores proporciones de hogares unipersonales, en total el 43,93% cifra que casi duplica a la media del municipio y es muy superior a la del resto de distritos. Podríamos pensar, que este tipo de hogares está constituido por personas mayores que viven solas, escena muy frecuente en los barrios centrales, pero esta tesis si bien es en parte cierta, también hay que tener en cuenta que el 32,32% de los hogares de este distrito están habitados por personas con un rango de edad entre los 16 y los 64 años, porcentaje que también

duplica a la media municipal y a la vez es la más alta de todos los distritos, seguido por Villa de Vallecas (15,26%), Arganzuela (14,27%), Vicálvaro (13,33%), Tetuán (13,05%) Barajas (12,84%), y Hortaleza (12,50%), todos ellos distritos con nuevos desarrollos urbanos. Podemos destacar también, que el 16,54% de los hogares de Centro, están habitados por dos adultos entre los 16 y los 64 años, también la proporción más grande de todo el municipio. Son tanto parejas sin hijos como parejas del mismo sexo o simplemente personas sin vínculos familiares o de pareja que comparten casa, algo muy probable en el distrito con mayor proporción de vivienda en alquiler (casi el 36%). Murphy (2008), evidencia para el caso del estudio de la gentrificación en Auckland que cerca del 75% de los hogares están formados por una estructura de parejas sin hijos, así como una gran cantidad de inmigrantes. Resulta significativo que este tipo de hogares encuentren su auge en este distrito pudiendo dibujar una nueva tendencia en la elección residencial como menciona Leal Maldonado (2005), ejerciendo el Centro cierta atracción a parejas jóvenes recién constituidas y jóvenes emancipados con hábitos de vida más liberales que se instalan en esta zona debido a la mayor oferta de viviendas de alquiler así como una amplia oferta cultural y de ocio.

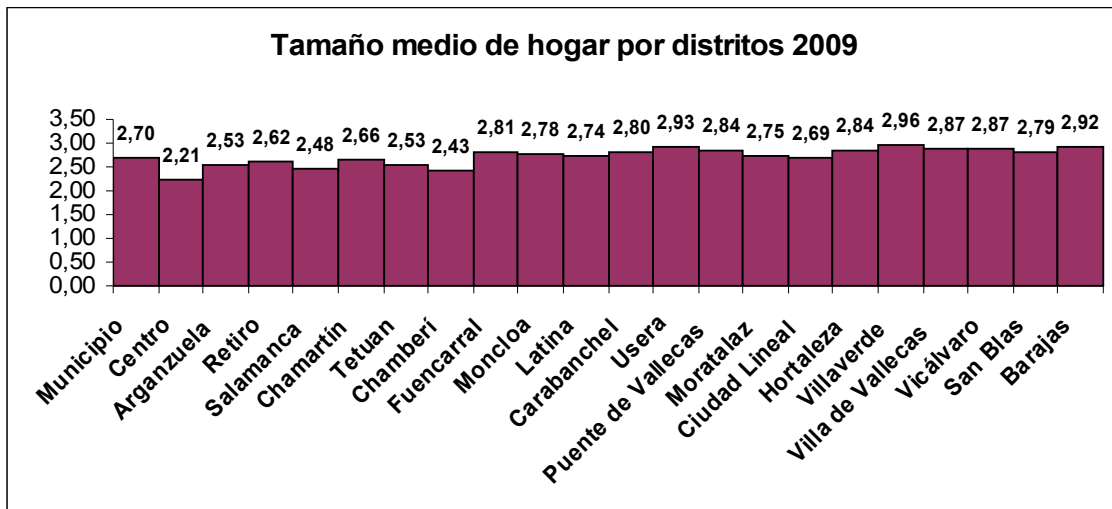
Figura 12.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2009 del Ayto. de Madrid y elaboración propia

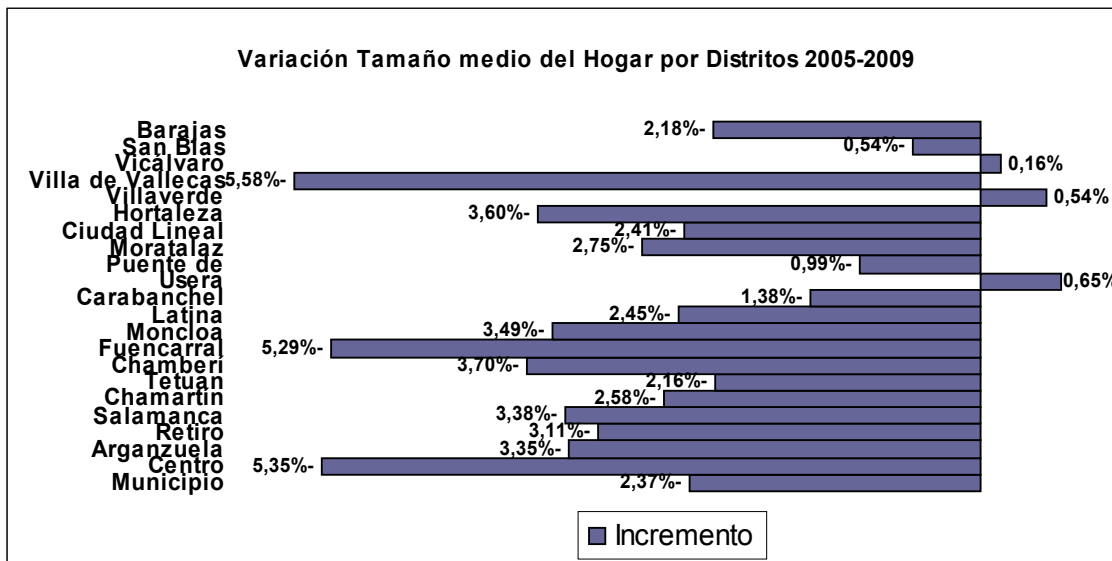
En lo referente al tamaño del hogar (Figuras 13 y 14) apreciamos cómo en los últimos años se produce un cambio de tendencia en su composición ya que en el distrito Centro, el tamaño medio desciende entre 2005 y 2009 un 5,35% hasta situarse la media de este distrito en 2,21 personas por hogar, siendo la más baja de todo el municipio. Esta reducción del tamaño medio del hogar, solo es comparable a las de Villa de Vallecas y Fuencarral que descienden un 5,58% y un 5,29% respectivamente. Vicálvaro, Villaverde y Usera son los únicos tres distritos que aumentan el tamaño medio del hogar. Este aumento puede venir motivado por la elevada presencia de inmigrantes en Usera (24,37%) y Villaverde (24,20%) en donde pueden darse ciertos casos de hacinamiento, aunque esto no ocurre en Vicálvaro. Se da una clara diferencia entre los distritos de la Almendra Central y los de la periferia urbana teniendo los primeros, un tamaño de hogar generalmente más pequeño.

Figura 13.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2009 del Ayto. de Madrid y elaboración propia

Figura 14.

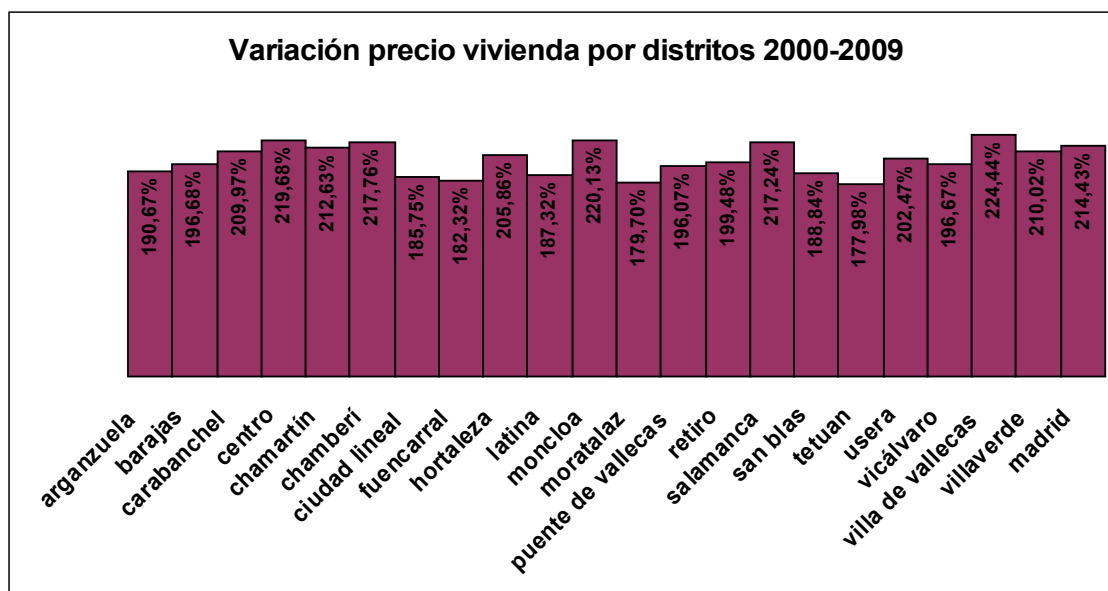


Fuente: Padrón Municipal de Habitantes 2009 del Ayto. de Madrid y elaboración propia

En tercer lugar, observamos el comportamiento de la evolución del precio del m² de vivienda por distritos. Utilizaremos datos actualizados (2009) pero solo disponibles por distritos. Observamos en la figura 15 que el precio de la vivienda en Centro es el tercero (219,68%) en experimentar un mayor incremento tras Villa de Vallecas (224,44%), probablemente impulsado por el nuevo PAU y Moncloa (220,13%). Además el crecimiento del precio en Centro se sitúa 5 puntos por encima de la media municipal.

Chamberí (217,76%), Salamanca (217,24%), Chamartín (212,63%) y Villaverde (210,02%) son los restantes distritos que experimentan un mayor incremento del precio de la vivienda, correspondiendo todos ellos a la Almendra Central menos Villaverde.

Figura 15.



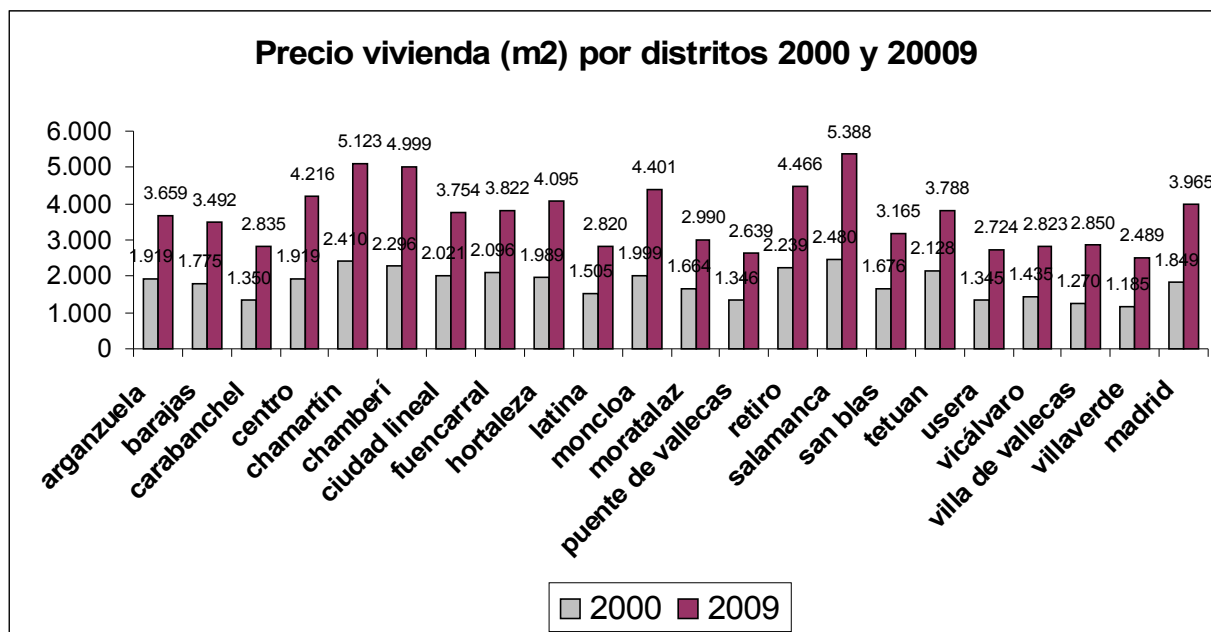
Fuente: El idealista y elaboración propia²

A excepción de Villa de Vallecas y Villaverde, ninguno de los distritos periféricos con desarrollos urbanos se encuentra entre los que más aumenta el precio de la vivienda.

Según observamos en la figura 16 parece ser que son los distritos de la periferia, los que tienen precios más bajos de vivienda. Como decíamos anteriormente, la mayor accesibilidad de la vivienda en régimen de propiedad debido a los bajos precios en estos distritos en comparación con los de la Almendra Central, puede ser una de las hipótesis que expliquen el incremento de las clases medias de profesionales. La mayor proporción de viviendas en régimen de alquiler que se encuentra en Centro con casi el 36% del total, puede ser la causa junto con la oferta cultural, artística y de ocio propia de la zona, de que también este distrito haya atraído en cierta medida a la clase media de profesionales, especialmente a la clase creativa.

² Los datos referentes al año 2000 pertenecen únicamente al último trimestre mientras que los de 2009 corresponden a la media de los dos primeros trimestres. La media representa el incremento porcentual experimentado entre ambos años y no el valor absoluto.

Figura 16.



Fuente: El idealista y elaboración propia³

En el anterior gráfico podemos ver el incremento del precio experimentado por el distrito Centro. Si en el año 2000 el distrito Centro ocupaba la 10ª posición junto con Arganzuela en el ranking del precio del m2 de vivienda por distrito (Salamanca, Chamartín, Chamberí, Retiro, Tetuán, Fuencarral, Ciudad Lineal, Moncloa y Hortaleza encabezaban la lista) en el año 2009, Centro se convierte así en el 6º distrito de Madrid en lo que a precio del m2 de vivienda se refiere, precedido por Salamanca, Chamartín, Chamberí, Retiro y Moncloa. En este sentido podemos afirmar que este distrito ha conseguido revalorizar su patrimonio residencial consiguiendo el tercer incremento más alto en el precio por encima de la media del municipio entre 2000 y 2009. Uno de los factores que ha podido contribuir a esta revalorización es la fuerte inversión a través de los planes municipales de revitalización y rehabilitación, de tal forma que si tomáramos como indicador el incremento del precio de la vivienda podríamos calificarlo como exitoso. Por otro lado, viendo el ingente incremento del precio de la vivienda libre en este periodo, es de suponer que los precios de los alquileres habrán sufrido una

³ Los datos referentes al año 2000 pertenecen únicamente al último trimestre mientras que los de 2009 corresponden a la media de los dos primeros trimestres. Las unidades de medida son euros/m2.

tendencia al alza, sino similar, parecida. Así teniendo en cuenta, según veíamos en el informe de la OCDE (2007), la lentitud en el desarrollo de los planes de vivienda en alquiler protegido que preveía el ayuntamiento en el Plan de Revitalización, es de esperar que muchas personas de bajos ingresos habrán tenido dificultad a la hora de acceder a una vivienda ante la incapacidad de hacer frente a los altos precios, siendo desplazados hacia otros barrios más asequibles.

6. Conclusiones.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, podemos apreciar ciertos indicios de existencia de procesos de gentrificación en el distrito Centro, así como en otros distritos de la periferia industrial con nuevos desarrollos urbanos como son Villa de Vallecas, Vicálvaro, Usera, San Blas, Villaverde y en cierta medida en Fuencarral y Hortaleza. Retomamos la concepción de Slater (2004), que reconoce como gentrificación los procesos que implican cambios de algún tipo en la dimensión de clase, ya sean rurales, de nueva construcción o en el centro urbano. De esta manera, el efecto de influencia sobre los bordes de los barrios y los desplazamientos directos o indirectos, parecen indicar que la gentrificación, aunque con diferentes características y matices, se está produciendo en estos barrios de Centro y algunos distritos de la periferia, aceptando por tanto como válidas ambas visiones del proceso.

En Centro, los planes de revitalización urbana orientados por la nueva concepción global de la ciudad y su fuerte determinación sobre la promoción del turismo basado en el desarrollo de los valores artísticos, culturales y museísticos de la zona han sido uno de los elementos motores para que este proceso se desarrollara a lo largo de los últimos años. La fuerte convicción mostrada por el gobierno municipal para el posicionamiento de Madrid en la jerarquía de “Ciudades Globales”, ha supuesto el desarrollo de estrategias encaminadas a visibilizar y a mejorar la imagen de la ciudad a nivel internacional para hacerla atractiva a la inversión y empresas extranjeras.

Además, la coyuntura socioeconómicos ha favorecido el crecimiento y desarrollo de una clase media de profesionales, técnicos, directores y gerentes vinculados al sector servicios de alta cualificación y “knowledge intensive”, representante en gran medida de la clase creativa que comenzaba a aumentar su peso en el distrito Centro y en los barrios

periféricos de nuevo desarrollo a la vez que disminuía en el resto de la Almendra Central. En este sentido observamos el incremento de los niveles altos de condición socio económica en las secciones del distrito Centro lo que sirve de indicio claro de gentrificación, sobretodo en Embajadores, pero también en Sol, Universidad o Cortes. De la misma manera el elevado incremento de la renta per cápita por encima de media municipal y del resto de distritos de la Almendra indica un comportamiento particular y atípico de esta zona resultante de la intervención municipal, al igual que demuestran también los crecimientos del precio de la vivienda en el distrito o el incremento del nivel educativo que no hacen más que aportar más indicios de gentrificación. Tras sufrir los barrios del Centro años de desinversión y olvido institucional, la puesta en marcha de los planes de revitalización por parte del gobierno municipal ha supuesto la reinversión público privada de los espacios degradados consiguiendo revalorizar estas zonas, aunque no revitalizarlas socialmente, lo que no se puede afirmar como un éxito del Plan de Revitalización.

Por otro lado, el auge de los hogares unipersonales formados por jóvenes o los hogares formados por dos personas en edad laboral (16 a 64 años), muchas de ellas parejas, y que suelen tener valores más liberales (horarios, estilo de vida,...) pueden indicar que el centro aglutina ahora a nuevos segmentos de población atraídos por la ingente oferta cultural, artística, de ocio y comercial que ofrecen cada vez más los barrios del distrito.

La gentrificación manifestada en el distrito Centro de Madrid, puede ser calificada como correspondiente a la tercera ola, o “third wave”, ya que incorpora a la mayoría de las características que la hacen propia como es el hecho de que el proceso de revitalización combina la inversión pública y la privada; que la revitalización tenga como una de las características principales la “mezcla social”, tanto a nivel de convivencia entre personas de diferente estrato social como de diferente étnia, mostrándolo en cierta medida como con un rasgo de “gentrificación positiva”; la clara intención para atraer a la “creative class” y el interés mostrado por el establecimiento de instituciones relacionadas con el arte y la cultura, así como el apoyo a los jóvenes diseñadores y artistas.

En este sentido, la instalación de “Triball⁴” en el barrio de Universidad (Observatorio Metropolitano, 2009) puede constituir un ejemplo de la “third wave” de gentrificación que sería interesante observar como estudio de caso, ya que combina una serie de elementos importantes en la concepción de este tipo de gentrificación como las estrategias “revanchistas” o la utilización del arte y la cultura como medio para regenerar la zona.

También ha quedado evidenciado el papel de los nuevos desarrollos urbanos situados algunos de ellos en antiguos barrios industriales, y que según hemos visto experimentan comportamientos que podrían describirse como procesos de gentrificación. En barrios como Vicálvaro, Villaverde, Villa de Vallecas, o San Blas entre otros se dan incrementos en variables como el aumento de la proporción de profesionales, directores y gerentes, y por tanto de la “creative class” a la vez que un incremento en la renta disponible bruta, la cse, en el precio de la vivienda en algunos casos o el incremento de hogares unipersonales, que representan indicios razonables de gentrificación. Estos casos, aunque no implican desplazamiento directo pueden seguir también un patrón de gentrificación de tercera oleada por desarrollarse sobre nueva construcción en terrenos deshabitados o sobre antiguas zonas industriales reconvertidas que podrían ejercer cierto efecto de borde sobre las zonas existentes con anterioridad, de más baja condición socio económica y desplazarlas de forma indirecta.

En este sentido parece existir una cierta fragmentación del grupo de profesionales, que ya no se concentran únicamente en los distritos centrales de la ciudad sino que se reestructuran espacialmente en las periferias. De esta manera, sería interesante profundizar en los efectos de esta reconfiguración social producida en los PAU’s que transforma la composición social de los distritos de la periferia.

Por último, quedaría pendiente la actualización y enriquecimiento de este estudio una vez estén disponibles los datos del censo de 2011 para poder descender sobre el fenómeno a nivel de sección censal como hemos hecho para el 2001.

⁴ Hace referencia a la Asociación de Comerciantes del Triangulo de Ballesta. Delimitada entre la Plaza Soledad Torres Acosta, la calle Valverde y la Corredera Baja de San Pablo, tiene la intención de regenerar la zona a través de la promoción de jóvenes artistas mediante la cesión temporal de locales comerciales.

7. Bibliografía.

- Atkinson, R. and Easthope, H. (2009). “The Consequences of the Creative Class: The Pursuit of Creativity Strategies in Australia’s Cities”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 33.1 March 2009 64–79
- Ayuntamiento de Madrid, (2004) “Plan de Especial de Revitalización del Centro Urbano 2004-2012”.
- Ayuntamiento de Madrid, (2005) “Plan Especial de Recoletos-Prado”
- Ayuntamiento de Madrid, (2007) “Plan de Acción”.
- Ayuntamiento de Madrid, (2007) “Diagnóstico de Sostenibilidad del Distrito Centro”.
- Ayuntamiento de Madrid, (2007) “Resumen Ejecutivo Estrategia de Posicionamiento Internacional”, Oficina de Estrategia y Acción Internacional “Madrid Global”
- Ayuntamiento de Madrid, (2008) “Plan de Calidad del Paisaje Urbano.”
- Ayuntamiento de Madrid, (2008) “Plan de Turismo del Ayuntamiento de Madrid 2008-2011”
- Ayuntamiento de Madrid, (2008) “Madrid 2016. Ciudad Candidata”
- Ayuntamiento de Madrid, (2009) “Plan de Implantación de un Centro Comercial Abierto en la Plaza Mayor”
- Boddy, M. (2007) “Designer neighbourhoods: new-build residential development in nonmetropolitan UK cities—the case of Bristol”, *Environment and Planning A*, 39, pp. 86–105.
- Comunidad de Madrid (2009) “Doing Business in the Madrid Region. A guide to investing, working and living in Madrid.”
- Davidson, M. (2007) “Gentrification as global habitat: a process of class formation or corporate creation?”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 32, pp. 490–506.
- Davidson, M. and Lees, L. (2005) “New-build ‘gentrification’ and London’s riverside renaissance”, *Environment and Planning A*, 37, pp. 1165–1190.
- Elorza, J. (2007) Absentee landlords, rent control, and healthy gentrification: a policy proposal to deconcentrate the poor in America, *Cornell Journal of Law and Public Policy*, 17(1), pp. 1–74.

- Florida, R. (2002) “The Rise of the Creative Class”, Basic Books. New York.
- Florida, R. (2009) “Las ciudades creativas.” Paidós. Barcelona.
- Freeman, L. (2005) “Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighbourhoods”, *Urban Affairs Review*, 40(4), pp. 463–491
- García Herrera, Luz Marina (2001). “ELITIZACIÓN propuesta de un término en español para la gentrificación”. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona*, Vol. VI, nº 332, 5 de diciembre 2001. Barcelona.
- Glass, R. (1964). “London: Aspects of change”. McGibbon and Kee. London.
- Hamnett, C. and Whitelegg, D. (2007) “Loft conversion and gentrification in London: from industrial to postindustrial land use”, *Environment and Planning A*, 39, pp. 106–124.
- Lazzeretti L. and Capone F. (2006), Identification and analysis of tourist local systems: an application to Italy (1996-2001), in L. Lazzeretti and C.S. Petrillo (eds) *Tourism Local Systems and Networking*. Elsevier, Amsterdam.
- Leal Maldonado, Jesús (2005). “La segregación urbana y el impacto del mercado de viviendas”, en *Revista de Economistas*. Madrid, nº 103/2005: 37-51.
- Leal Maldonado, J. & M. Domínguez Pérez (2008). “Transformaciones económicas y segregación social en Madrid,” en *Revista Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 158: 703-725. Ministerio de Vivienda. Madrid.
- Lees, Loreta (2008) “Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?”, *Urban Studies*, 45(12) 2449–2470, November 2008
- Less, L.; Ley, D. (2008) “Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy”, *Urban Studies*, 45(12) 2379–2384, November 2008
- Ley, D. (1986) Alternative explanations for innercity gentrification: a Canadian assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), pp. 521–535.
- Ley, D.; Dobson, C., (2008) “Are There Limits to Gentrification? The Contexts of Impeded Gentrification in Vancouver”, *Urban Studies*, 45(12) 2471–2498, November 2008
- Murphy, Lawrence (2008), “Third-wave Gentrification in New Zealand: The Case of Auckland”, *Urban Studies*, 45(12) 2521–2540, November 2008

- Observatorio Metropolitano (2007). “Madrid ¿la suma de todos?. Globalización, territorio, desigualdad”. Editorial Traficantes de Sueños. Madrid.
- Observatorio Metropolitano (2009). “Manifiesto por Madrid. Crítica y crisis del modelo metropolitano.”. Editorial Traficantes de Sueños. Madrid.
- OCDE (2007) “STRATEGIES FOR URBAN COMPETITIVENESS AND GOVERNANCE: THE CASE OF MADRID”. Roma.
- Rodríguez Álvarez, José Manuel (2004). “Madrid: El pilotaje político por la región”, en *Metrópolis Ingovernables. Las ciudades europeas entre la globalización y la descentralización*. Ministerio de Administraciones públicas. Madrid.
- Sartagal Bataller, M.A. (2000) “El estudio de la gentrificación”, *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, nº 228, 3 de mayo 2000. Barcelona.
- Slater, Tom (2006) “The eviction of critical perspectives from gentrification research”. *International Journal of Urban and Regional Research* 30.4, 737–57.
- Slater, T., Curran, W. and Lees, L. (2004) Gentrification research: new directions and critical scholarship, *Environment and Planning A*, 36, pp. 1141–1150.
- Smith, Neil (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Smith, Neil (2008) “On ‘The Eviction of Critical Perspectives’” *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 32.1 March 2008 195–7
- Vázquez Varela, Carmen (1996). “La gentrificación. Un modelo de segregación socioespacial en ciudades postindustriales.” En *Documentos de Investigación en Geografía Humana*. Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid.
- Walks, Alan; August, Martine (2008) “The Factors Inhibiting Gentrification in Areas with Little Non-market Housing: Policy Lessons from the Toronto Experience”. *Urban Studies*, 45(12) 2594–2625, November 2008
- Wyly, E. K. and Hammel, D. J. (2004) Gentrification, segregation, and discrimination in the American urban system, *Environment and Planning A*, 36(7), pp. 1215–1241 Wyly, E. K. and Hammel, D. J. (2008) “Commentary: Urban Policy Frontiers”, *Urban Studies*, 45(12) 2643–2648, November 2008

