Desplazamiento: la gentrificación como proceso de expulsión en Madrid

Daniel Sorando, sociólogo. Profesor en la Universidad Complutense de Madrid.

Álvaro Ardura, arquitecto. Profesor en la Universidad Politécnica de Madrid.

Puedes encontrar a Daniel Sorando y a Álvaro Ardura en Twitter.

1. La gentrificación es un proceso de expulsión

Las dificultades de acceso a una vivienda adecuada y segura son, junto con la baja calidad del empleo, los principales caminos hacia la exclusión social en España (FOESSA, 2019). Sumemos que la debilidad de la política de vivienda y la continua promoción del mercado inmobiliario son una seña de identidad de la economía política española (Méndez, 2019). El resultado es la polarización entre grupos enriquecidos y empobrecidos por este sistema de provisión residencial. Entre los grupos sociales más golpeados por este modelo las consecuencias son múltiples: sobrecarga financiera del coste de la vivienda, inseguridad vital, pautas de hacinamiento y efectos sobre la salud física y mental. Asimismo, la fragilidad residencial genera consecuencias en términos del arraigo territorial vinculado a la vivienda, en la medida en que el lugar de residencia da acceso a una red única de relaciones sociales y accesos a equipamientos y servicios de todo tipo (educativos, sanitarios, culturales, etc.) (Logan y

Molotch, 1987). Por tanto, **la incapacidad para mantener el lugar de residencia ligada a los procesos de gentrificación da lugar a desarraigos con importantes consecuencias en cada una de las esferas de la vida cotidiana** (Elliot-Cooper et al., 2020).

Los procesos de gentrificación consisten en la sustitución de los usuarios y residentes de un territorio (un barrio, por ejemplo), de tal modo que los nuevos son de una clase social con más recursos que los desplazados por el proceso. Esta dinámica responde a un complejo conjunto de acciones económicas, políticas y sociales que incluyen la inversión en la mejora de las condiciones del territorio considerado (Clark, 2005). Al respecto, Franquesa (2007) sostiene que **la gentrificación es una estrategia del urbanismo neoliberal que consiste en la lógica de vaciar el territorio de la población previa (definida como portadora de degradación e insolvente económicamente) para llenarlo de nuevos usuarios y residentes (con un muy superior capital económico)**. Allá donde este proceso es viable, el interés del capital no se limita a la vivienda, sino que, además, incluye otras estrategias de atracción de capitales vinculadas al ocio y los servicios, así como los flujos turísticos. En España y el resto de los países del sur de Europa tiene especial peso la estrategia turística, dado que el turismo suple la falta de demanda local suficiente que el capital inmobiliario necesita para generar plusvalías (Cocola Gant, 2016). En cada caso, los habitantes que no pueden afrontar el coste del barrio una vez gentrificado son desplazados.

2. El desplazamiento tiene diferentes manifestaciones

La principal consecuencia de la gentrificación en términos de (in)justicia social es el desplazamiento de los habitantes previos, habitualmente caracterizados por disponer de bajos ingresos y residir en viviendas en régimen de alquiler

(Slater, 2006). Dentro de esta población la diversidad es muy importante e incluye hogares envejecidos, a menudo unipersonales; hogares monoparentales; y/o inmigrantes extranjeros fuertemente precarizados. Marcuse (1985) establece tres tipos de desplazamiento: el desplazamiento directo, el desplazamiento excluyente y la presión del desplazamiento. En primer lugar, y según sus causas, el *desplazamiento directo* puede ser económico o físico. Se trata de un desplazamiento *económico* cuando es el efecto de la revalorización del barrio de residencia, mientras que es *físico* cuando es consecuencia del abandono del mantenimiento de la vivienda por parte de sus propietarios. Adicionalmente, y según su posición temporal, el desplazamiento directo puede serlo *del último residente* desplazado o incluir a los hogares previos también desplazados en el proceso (*desplazamiento directo en cadena*). Este último tipo de desplazamiento dificulta la cuantificación del proceso (Elliot-Cooper et al., 2020).

En segundo lugar, el *desplazamiento excluyente* ocurre cuando la gentrificación de un barrio impide su elección a una serie de grupos sociales que lo hubieran escogido en otras condiciones y que, de esta manera, observa cómo sus opciones en el mercado residencial disminuyen. Finalmente, *la presión del desplazamiento* ocurre cuando el contexto residencial de los hogares residentes en un barrio en proceso de gentrificación se transforma de tal modo que propicia su abandono por parte de los hogares más precarizados: cuando sus redes de apoyo abandonan el lugar, las tiendas que dirigen o consumen han de liquidar por la llegada de nuevos comercios para otra clientela, y/o cuando declinan los servicios públicos (Atkinson, 2015; Elliot-Cooper et al., 2020).

3. El desplazamiento en una sociedad de propietarios: el caso español

En España, el desplazamiento ha encontrado un obstáculo en el régimen de tenencia, mayoritariamente en propiedad, que

protege a los hogares ante el desplazamiento directo. Sin embargo, el porcentaje de alquiler privado en sus principales ciudades es equivalente al registrado en otras ciudades europeas y, además, está espacialmente concentrado en los barrios gentrificados. Por otra parte, **la metamorfosis del ciclo inmobiliario desde las hipotecas hacia los alquileres ha dado lugar a una incipiente ola de desplazamientos en la segunda década del siglo XXI.** Desde la crisis financiera de 2008, la vía española habitual de acceso residencial ha comenzado a cambiar, con un trasvase desde la propiedad hacia el alquiler privado mientras el porcentaje de vivienda social en alquiler permanece en valores irrelevantes. Este giro es más abrupto en las grandes áreas metropolitanas como la Comunidad de Madrid, donde las viviendas en régimen de alquiler de mercado pasaron del 12,9% al 21,0% entre 2004 y 2017, según los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE). El caso español participa de una dinámica internacional de financiarización del alquiler promotora de la más reciente ola de gentrificación (Hyra et al., 2020). Esta tendencia es particularmente relevante en España por el enorme esfuerzo económico que implica. De media, el 15% de los ciudadanos de la OCDE se ve obligado a dedicar el 40% o más de sus ingresos disponibles a la vivienda. En España ese porcentaje se dispara hasta el 37% para la población que vive de alquiler, según los datos de la OCDE.

4. Cómo medir el desplazamiento: el gran desafío.

A pesar de ser la principal consecuencia de la gentrificación, el desplazamiento apenas ha sido estudiado debido a las dificultades que entraña su medición (Easton et al., 2020). Este artículo aborda dichas dificultades y se suma a otros esfuerzos en la misma dirección (López-Gay et al., 2020). Con este fin se emplea una fuente de gran valor: la Estadística de Variaciones Residenciales (EVR) a escala inframunicipal, ofrecida por el Ayuntamiento de Madrid. La base de datos

obtenida contiene los movimientos residenciales con origen y/o destino en el municipio de Madrid entre 2011 y 2018. No obstante, en esta investigación la base se ha restringido al conjunto de los movimientos residenciales cuyo distrito de destino difiere del de origen. La razón es que los movimientos en el interior del mismo distrito no tienen un impacto potencial sobre las actividades cotidianas semejante a la mudanza hacia otros distritos. Por ejemplo, la permanencia en el mismo distrito no tiene por qué impedir el mantenimiento del centro escolar, la asociación vecinal o las redes de apoyo mutuo informales.

Con estos datos se ha calculado un *indicador de desplazamiento* definido del siguiente modo: el porcentaje que los movimientos residenciales de baja de una categoría de población suponen sobre el total de personas residentes de dicha categoría al principio del período considerado. Este indicador permite comparar la intensidad de bajas residenciales entre distritos muy dispares en su composición social, dado que se contrasta el porcentaje de residentes de cada categoría que ha abandonado un distrito, independientemente de su peso poblacional en el mismo. De lo contrario sólo podríamos informar del hecho evidente de que es en los distritos donde más población hay de cada categoría (por ejemplo, de personas con estudios primarios) donde más bajas de dicha categoría se registran. En cambio, el indicador presentado aquí permite observar la intensidad de las bajas residenciales *como si* en todos los distritos hubiera el mismo número de residentes de cada categoría. Para no perder información, junto con el indicador de bajas residenciales se ofrece, para cada distrito y variable, la distribución de cada variable (esto es, su *estructura*).

Las variables analizadas son aquellas ofrecidas por la EVR con mayor capacidad para diferenciar entre grupos sociales desiguales en los recursos que permiten el acceso a una vivienda: el nivel educativo y el lugar de nacimiento. En el

caso del nivel educativo, diferentes investigaciones han probado la sólida correlación entre esta variable y el nivel socioeconómico (Tammaru et al., 2016). Las categorías en que se divide el nivel educativo son estudios primarios (1G), secundarios (2G) y superiores (3G). En cambio, en el caso del lugar de nacimiento la relación no es directa, dada la heterogeneidad interna a las categorías de personas nacidas en España y en el extranjero. Desafortunadamente, no disponemos de datos sobre el país de nacimiento de las personas nacidas en el extranjero, lo cual no permite diferenciar entre orígenes desiguales. No obstante, la alta proporción de personas nacidas en países no pertenecientes a la OCDE sobre el total de nacidos en el extranjero (un 75,4% en el municipio de Madrid en 2011, según el Censo de 2011 del INE) permite utilizar a este grupo como aproximación a la intersección entre desventaja socioeconómica y discriminación étnica. Por último, es preciso señalar que estos indicadores albergan cierto error de observación porque parte de las bajas registradas entre 2011 y 2018 en cada distrito las realizan personas que podrían no residir allí en 2011.

Por último, tan sólo se toman los movimientos realizados por personas mayores de 15 años, con el fin de excluir a niños/as que no han tenido ocasión de completar la ESO (y, por tanto, sólo pueden figurar en la categoría de estudios primarios). Al respecto, los datos reflejan una elevada cantidad de movimientos residenciales de las personas con estudios primarios por una deficiencia importante de los datos de estudios: su no actualización. Esto implica que muchas personas pueden figurar dentro de la categoría de estudios primarios o secundarios por haberse empadronado en edad infantil o adolescente. Dado que este registro no se actualiza sino con cada nuevo empadronamiento, incluso si han obtenido estudios superiores permanecerán en la categoría en la que fueron empadronados. No obstante, este sesgo no tiene por qué ser diferencial entre distritos, de modo que sus efectos se asumen constantes entre estos y, por tanto, no impiden el

análisis comparativo entre los mismos.

5. Gentrificación y desplazamiento en la ciudad de Madrid

Los distritos con mayor intensidad de bajas residenciales entre las personas con estudios primarios y secundarios coinciden con aquellos donde estos grupos tenían un peso menor ya en 2011 (ver tabla 1). Por tanto, se confirma el carácter excluyente de estos distritos, los cuales se localizan fundamentalmente en la conocida como almendra central de Madrid (el interior de la M30)[1]. En este contexto, el caso más pronunciado es Centro, donde se registra la intensidad mayor de bajas entre todas las categorías de nivel educativo (como consecuencia de la alta movilidad residencial que permite su importante mercado de vivienda en alquiler). No obstante, la intensidad más alta se da entre las personas con estudios primarios, las cuales constituían un porcentaje notablemente inferior a la media del municipio en 2011. Esta pauta se repite (con menor intensidad) en el resto de los distritos de la almendra central madrileña, **si bien destacan dos casos atípicos al respecto: Tetuán y Usera**. En primer lugar, en Tetuán se observa que en 2011 la población con menor nivel de estudios tenía un peso igual a la media del municipio (y no por debajo, como en el resto de los distritos de la almendra central). Esto significa que la alta intensidad de bajas de este grupo entre 2011 y 2018 ha supuesto su desplazamiento de un distrito todavía no gentrificado al inicio del proceso. Mientras que, en segundo lugar, en Usera (y, hasta cierto punto, Carabanchel) se observa una alta intensidad de bajas en las personas con estudios primarios a pesar de no encontrarse en la almendra central y de contar con un elevado peso de este grupo en 2011, lo cual podría estar indicando un proceso incipiente de gentrificación.

Territorio	Estructura (2011)			Desplazamiento (11-18)		
	1G	2G	3G	1G	2G	3G
Madrid	39%	27%	33%	45%	38%	43%
Centro	29%	26%	45%	74%	62%	65%
Arganzuela	30%	26%	43%	52%	43%	41%
Retiro	24%	26%	49%	43%	36%	38%
Salamanca	23%	25%	52%	51%	45%	49%
Chamartín	22%	24%	53%	46%	42%	43%
Tetuán	38%	25%	37%	57%	51%	52%
Chamberí	25%	24%	50%	52%	46%	51%
Fuencarral	32%	26%	42%	31%	33%	32%
Moncloa	27%	25%	47%	46%	41%	40%
Latina	47%	30%	22%	37%	30%	32%
Carabanchel	49%	30%	20%	46%	33%	35%
Usera	53%	29%	17%	56%	34%	37%
Puente de Vallecas	57%	28%	13%	39%	33%	43%
Moratalaz	44%	29%	26%	31%	34%	33%
Ciudad Lineal	39%	29%	32%	44%	37%	41%
Hortaleza	35%	28%	36%	30%	32%	38%
Villaverde	56%	30%	14%	39%	27%	32%
Villa de Vallecas	44%	31%	23%	40%	31%	35%
Vicálvaro	45%	31%	23%	36%	27%	31%
San Blas	44%	29%	26%	37%	33%	37%
Barajas	28%	30%	42%	32%	33%	31%

Tabla 1. Estructura en 2011 e indicador de desplazamiento entre 2011 y 2018 según distrito y nivel educativo. Población mayor de 15 años. Fuente: elaboración propia a partir de la EVR (Ayuntamiento de Madrid) y el Censo de 2011 (INE).

Las dinámicas anteriores, descritas para las personas sin estudios superiores, se repiten de forma parcialmente análoga entre las personas nacidas en el extranjero, cuyas pautas de movilidad residencial son más intensas a las de las personas nacidas en España en todos los distritos (ver tabla 2). De

nuevo, **los distritos con mayor intensidad de bajas entre las personas nacidas en el extranjero son aquellos que componen la almendra central de Madrid y, una vez más, con la notable excepción de Usera** (distrito exterior a la almendra central que, no obstante, registra una sobresaliente intensidad de bajas entre esta población, lo cual también se observa con intensidad menor en Moratalaz y San Blas). En cambio, en este caso la estructura en 2011 de los distritos centrales de Madrid no es homogénea, sino que al comienzo de la década había una importante presencia de personas nacidas en el extranjero en algunos de sus distritos como Centro y Tetuán.

Territorio	Estructura (2011)		Desplazamiento (11-18)	
	España	Extranjero	España	Extranjero
Madrid	79%	21%	22%	80%
Centro	67%	33%	42%	88%
Arganzuela	81%	19%	25%	94%
Retiro	87%	13%	25%	90%
Salamanca	81%	19%	30%	91%
Chamartín	83%	17%	28%	80%
Tetuán	73%	27%	29%	90%
Chamberí	81%	19%	32%	90%
Fuencarral	86%	14%	19%	72%
Moncloa	83%	17%	24%	85%
Latina	77%	23%	16%	73%
Carabanchel	73%	27%	16%	77%
Usera	72%	28%	18%	89%
Puente de Vallecas	77%	23%	17%	78%
Moratalaz	86%	14%	18%	85%
Ciudad Lineal	77%	23%	21%	80%
Hortaleza	83%	17%	20%	65%
Villaverde	73%	27%	14%	67%
Villa de Vallecas	81%	19%	21%	71%
Vicálvaro	81%	19%	16%	65%
San Blas	82%	18%	17%	85%
Barajas	83%	17%	19%	57%

Tabla 2. Estructura en 2011 e indicador de desplazamiento entre 2011 y 2018 según distrito y lugar de nacimiento. Población mayor de 15 años. Fuente: elaboración propia a partir de la EVR (Ayuntamiento de Madrid) y el Padrón continuo (INE).

El conjunto de estas pautas es coherente con los procesos de gentrificación empíricamente contrastados durante las últimas décadas en la almendra central de Madrid (García, 2014; Sorando y Ardura, 2018; Sorando y Leal, 2019; López-Gay et al, 2020; Porcel y Antón, 2020). En concreto, **el indicador de intensidad de bajas residenciales revela una mayor intensidad del desplazamiento entre los grupos más precarizados en los distritos con mayor llegada de personas en el polo opuesto (con estudios superiores, fundamentalmente). Estos procesos de gentrificación suponen un desplazamiento a menudo involuntario, como consecuencia del encarecimiento del coste de la vida en los distritos del centro de Madrid**. Entre estas dinámicas destaca la inflación de las rentas del alquiler, tal como se observa en la tabla 3, dado que es en tales distritos donde se concentra el mayor porcentaje de población en alquiler, un mayor incremento de las rentas (al cual se suma el caso de Usera, lo cual permite explicar sus pautas intensas de desplazamiento) y un precio más alto del metro cuadrado.

Territorio	Estructura (2011)	Aumento (11-18)	Precio m² (2018)
Madrid	20,9%	17,3%	12,1
Centro	40,0%	29,3%	14,0
Arganzuela	21,1%	29,9%	12,4
Retiro	16,8%	30,8%	13,0
Salamanca	23,5%	31,6%	15,1
Chamartín	20,3%	22,5%	13,3
Tetuán	30,4%	28,7%	12,7
Chamberí	28,7%	31,3%	14,7
Fuencarral	17,2%	22,7%	11,0
Moncloa	18,8%	26,5%	13,1
Latina	18,9%	19,1%	9,4
Carabanchel	21,4%	24,0%	9,3
Usera	20,3%	25,7%	9,3
Puente de Vallecas	20,6%	19,8%	9,5
Moratalaz	12,3%	21,3%	9,2
Ciudad Lineal	21,0%	26,2%	11,0
Hortaleza	18,3%	23,3%	11,3
Villaverde	17,2%	22,9%	8,5
Villa de Vallecas	17,7%	24,2%	9,4
Vicálvaro	18,8%	15,4%	8,9
San Blas	14,5%	22,7%	10,1
Barajas	16,6%	18,5%	10,5

Tabla 3. Porcentaje de población residente en alquiler en 2011, porcentaje de incremento del alquiler desde 2011 hasta 2018 y precio medio de la renta por metro cuadrado de las viviendas en alquiler en 2018 según distrito. Fuente: elaboración propia a partir del Censo de 2011 (INE) y los datos del portal inmobiliario Fotocasa.

6. Conclusiones: no es ciudad para pobres

Madrid ha sido objeto de sucesivas olas especulativas que, en la última década, han escogido el alquiler como principal estrategia de enriquecimiento a costa de las condiciones de

vida de los hogares más precarizados. En esta dinámica, **los actores con más recursos han afianzado el carácter exclusivo y excluyente de los distritos centrales del municipio de Madrid, de modo que los hogares más desfavorecidos (con menor nivel socioeconómico y mayor discriminación étnica) siguen siendo desplazados** de su territorio. Además, **este proceso parece estar ampliándose hacia algunos distritos del Sur, como Usera y Carabanchel, sugiriendo un avance del frente de la gentrificación que expulsa a las clases populares hacia periferias cada vez más distantes donde la vulneración de sus derechos sociales permanece cada vez más invisible**.

7. Referencias

Atkinson, R. "Losing one's place: Narratives of neighbourhood change, market injustice and symbolic displacement". *Housing, Theory and Society,* 32(4), 2015; pp. 373-388.

Clark, E. "The order and simplicity of gentrification: a political challenge", en Atkinson, R. y Bridge, G. (eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Londres: Routledge, 2005; pp. 256–264.

Cocola-Gant, A. "Tourism gentrification", en Lees, L. y Phillips, M. (eds), *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar, 2018; pp. 281–293.

Easton, S., Lees, L., Hubbard, P. y Tate, N. "Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification". *Urban studies,* 57(2), 2020; pp. 286-306.

Elliott-Cooper, A., Hubbard, P. y Lees, L. "Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing". *Progress in Human Geography*, 44(3), 2020; pp. 492-509.

FOESSA. *VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*. Madrid: FOESSA, 2019.

Franquesa, J. “Vaciar y llenar, o la lógica espacial de la neoliberalización”. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas,* 118, 2007; pp. 123-150.

García, E. “Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis”. *Revista de Geografía Norte Grande,* 58, 2014; pp. 71-91.

Hyra, D., Fullilove, M., Moulden, D. y Silva, K. *Contextualizing Gentrification Chaos: The Rise of the Fifth Wave* (draft version, 2020). Disponible en: https://www.american.edu/spa/metro-policy/upload/contextualizing-gentrification-chaos.pdf

Logan, J. y Molotch, H. *Urban Fortunes. The Political Economy of Place*. Berkeley: University of California Press, 1987.

López-Gay, A., Andújar-Llosa, A. y Salvati, L. “Residential Mobility, Gentrification and Neighborhood Change in Spanish Cities: A Post-Crisis Perspective”. *Spatial Demography*, 2020.

Marcuse, P. “Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City”. *Journal of Urban and Contemporary Law,* 28, 1985; pp. 195–240.

Méndez, R. *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Valencia: Universitat de Valencia, 2019

Porcel, S. y Antón, F. “Ciudad postindustrial y dinámicas socio-residenciales en España: un análisis comparativo de cinco metrópolis”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales,* 24, 2020.

Slater, T. “The eviction of critical perspectives from gentrification research”. *International Journal of Urban and Regional Research,* 30(4), 2006; pp. 737-757.

Sorando, D. y Ardura, Á. “Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas”. *Papers: Regió*

Metropolitana de Barcelona, 60, 2018; pp. 34-47.

Sorando, D. y Leal, J. “Distantes y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid”. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas,* 167, 2019; pp. 125-148.

Tammaru, T., Marcińczak, S., Van Ham, M. y Musterd, S. *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. Oxford: Routledge, 2016.

[1] Estos distritos son Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí y Moncloa.