



Historia y MEMORIA

ISSN: 2322-777X

ISSN: 2027-5137

Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia
(UPTC)

Rodríguez, Álvaro Mazorra

Tendencias de gentrificación y turistificación en el centro histórico de Madrid. El caso de Lavapiés*

Historia y MEMORIA, núm. 26, 2023, Enero-Junio, pp. 199-231

Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia (UPTC)

DOI: <https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13672>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=325175729007>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en [redalyc.org](https://www.redalyc.org)



Sistema de Información Científica Redalyc
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso
abierto

26

Historia Y MEMORIA

ISSN: 2027-5137

Enero - Junio, Año 2023 - Tunja, Colombia

**Tendencias de gentrificación y
turistificación en el centro histórico de
Madrid. El caso de Lavapiés**

<https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13672>

Álvaro Mazorra Rodríguez
Páginas 199-231



Tendencias de gentrificación y turistificación en el centro histórico de Madrid. El caso de Lavapiés*

Álvaro Mazorra Rodríguez¹

*Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED)-
España*

Recepción: 16/11/2021

Evaluación: 27/06/2022

Aprobación: 13/10/2022

Artículo de Investigación e Innovación

 <https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13672>



Resumen

El artículo estudia cómo los procesos de gentrificación y turistificación asociados a la globalización de la economía, en el caso de la ciudad de Madrid (España) han incrementado las desigualdades sociales. Se ha utilizado una metodología mixta, basada en el análisis de datos, el desarrollo de entrevistas en profundidad y la revisión historiográfica. La investigación centra su atención en la transformación de Lavapiés, barrio

* Este artículo forma parte de una tesis doctoral de sociología urbana que será presentada en el año 2023. La investigación ha sido financiada por el programa de Ayudas para la Formación de Personal Investigador (FPI) de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED) de España.

1 Investigador predoctoral FPI en Análisis de Problemas Sociales Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED), Magíster en Análisis de Problemas Sociales/ UNED. Perteneciente al grupo de investigaciones Grupo de Sociología Urbana de la Federación Española de Sociología. Entre sus líneas de investigación se destacan Sociología urbana, gentrificación, turistificación, desigualdad, movimientos sociales. publicaciones: Reseña de Sequera, J. «Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano», *REIS* 174, (2020): 178-182. «Dinámicas de vulnerabilidad en entornos urbanos multiculturales. El caso de Salt», *Procesos Urbanos*, vol. 9, n° 1 (2022): e577, doi: <https://doi.org/10.21892/2422085X.577>. ✉ amazorra@poli.uned.es  <https://orcid.org/0000-0001-6166-2030>.

céntrico de la ciudad de Madrid. Se centra, por un lado, en identificar y describir cuáles han sido los efectos fundamentales de estas tendencias sobre la estructura social y urbana de la ciudad de Madrid; por otro lado, en exponer y analizar cuáles son las principales experiencias y discursos generados por los actores vinculados al barrio, a raíz de su transformación. Estas dinámicas han consolidado el avance hacia un modelo de ciudad dual, caracterizado por la polarización de su estructura social y urbana, formado por un noroeste rico —que incluye en su interior el centro de la ciudad— y un sureste pobre y vulnerable.

Palabras clave: Madrid, Lavapiés, globalización, gentrificación, turistificación, desigualdad.

Gentrification and touristification trends in the historic center of Madrid. The case of *Lavapiés*

Abstract

This article studies how the processes of gentrification and touristification associated with the globalization of the economy, in the case of Madrid (Spain), has increased social inequality. It uses a mixed methodology, based on the analysis of data, the development of in-depth interviews, and historiographical revision. The research centers its attention on the transformation of *Lavapiés*, a central neighborhood of the city of Madrid. It focuses, on the one hand, on identifying and describing what have been the fundamental effects of these trends on the social and urban structure of the city of Madrid, and on the other hand, on exposing and analyzing what have been the main experiences and discourses created by the actors linked to the neighborhood, with respect to its transformation. These dynamics have consolidated the advance towards a model of a dual city, characterized by the polarization of its social and urban structure, formed by a wealthy north-east and a poor and vulnerable south-east.

Key words: Madrid, *Lavapiés*, globalization, gentrification, touristification, inequality.

Tendances de gentrification et de touristification dans le centre historique de Madrid. Le cas de Lavapiés

Résumé

Cet article étudie comment les processus de gentrification et de touristification associés à la mondialisation de l'économie, dans le cas de la ville de Madrid (Espagne), ont accru les inégalités sociales. Une méthodologie mixte a été utilisée, basée sur l'analyse des données, le développement d'entretiens approfondis et une révision historiographique. La recherche porte son attention sur la transformation de Lavapiés, un quartier central de la ville de Madrid. Il se concentre, d'une part, sur l'identification et la description des effets fondamentaux de ces tendances sur la structure sociale et urbaine de la ville de Madrid; d'autre part, à exposer et analyser quelles sont les principales expériences et discours générés par les acteurs liés au quartier, à la suite de sa transformation. Ces dynamiques ont consolidé l'évolution vers un modèle de ville duale, caractérisé par la polarisation de sa structure sociale et urbaine formée par un nord-ouest riche —qui inclut le centre-ville— et un sud-est pauvre et vulnérable.

Mots-clés: Madrid, Lavapiés, mondialisation, gentrification, touristification, inégalités.

1. Introducción

La transición de la sociedad industrial a la posindustrial ha ido acompañada de transformaciones económicas y demográficas que han generado efectos trascendentales sobre la estructura social de los países desarrollados. La revolución tecnológica ha implicado la primacía de la economía del conocimiento sobre la economía industrial, dando lugar a una nueva estructura ocupacional polarizada que tiende hacia una mayor desigualdad salarial². Además, la extensión de la globalización y la consolidación del neoliberalismo como sistema ideológico

2 Manuel Castells, *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional* (Madrid: Alianza Editorial, 1995), 289.

dominante en el mundo han modificado y reducido la capacidad protectora de los estados de bienestar y de los sindicatos, minimizando el poder de influencia de las clases trabajadoras³. Asimismo, el proceso de globalización ha promovido el rápido incremento de los movimientos migratorios internacionales, y países como España, que tradicionalmente habían sido emisores de emigrantes, se han convertido en polos receptores de población extranjera⁴. Todo ello ha incentivado, durante las últimas décadas, el aumento generalizado de la desigualdad social⁵, así como la aparición de nuevas formas de pobreza y marginalidad urbana⁶.

Por otro lado, si atendemos a cambios inducidos por el predominio neoliberal, encontramos también la emergencia de nuevos actores en el funcionamiento de la economía global. En concreto, la trascendencia de las principales ciudades del mundo en el sistema económico actual ha dado lugar a un modelo de capitalismo caracterizado por la preeminencia de las ciudades en el sistema económico mundial en detrimento de los Estados-nación, debilitados por el rápido avance de las tecnologías de la información, la comunicación y la subsecuente globalización de la economía⁷. El protagonismo creciente de las grandes metrópolis en el sistema económico global, las ha llevado a convertirse en los nodos estratégicos de la economía global⁸.

Sin embargo, el crecimiento de las ciudades globalizadas no es simétrico, pues se instituyen claras diferencias entre las ciudades centrales y las periféricas, que determinan geografías de poder y concentración de riqueza en continua redefinición, al

3 José Félix Tezanos, *La sociedad dividida: estructuras de clases y desigualdades en las sociedades tecnológicas* (Madrid: Biblioteca Nueva, 2001), 45.

4 José Félix Tezanos, «Nuevas tendencias migratorias y sus efectos sociales y culturales en los países de recepción. Doce tesis sobre inmigración y exclusión social», *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, n° 117 (2007): 11-34.

5 Branko Milanovic, *La era de las desigualdades* (Madrid: Sistema, 2006).

6 Loïc Wacquant, *Parias urbanos: marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio* (Buenos Aires: Manantial, 2001), 123-124.

7 Manuel Castells, *The Information Age: Economy, Society and Culture. Volume II: The Power of Identity* (Blackwell Publishers: Oxford, 1997), 303.

8 Saskia Sassen, *Cities in a World Economy* (Columbia University: USA, 2012), 7-8.

tener que competir entre ellas para captar los flujos móviles y flexibles de producción, financiación y consumo. Esta evolución ha conllevado la aplicación sostenida de un tipo de gobernanza urbana *empresadora*, que busca a toda costa el crecimiento económico, supeditando el desarrollo de otras cuestiones como la justicia social y medioambiental, a la consecución de dicho objetivo⁹.

Es en esta coyuntura donde se enmarcan los procesos de gentrificación y turistificación que tienen lugar en los centros urbanos de ciudades globales como Madrid. Durante el período expansivo de los años noventa y primeros años del decenio del dos mil, Madrid fue un destacado ejemplo de crecimiento económico, generación de empleo, atracción de inmigrantes e inversores internacionales¹⁰. Desde entonces, el proceso de globalización ha afianzado la posición de Madrid en la jerarquía europea y mundial de ciudades globales¹¹, incrementando la presencia de sedes corporativas en su tejido urbano, convirtiéndose en espacio de atracción de profesionales cualificados y turistas —tanto de España como del resto del mundo— y constituyéndose como sede principal de las grandes multinacionales españolas que operan en América Latina¹².

No obstante, en términos sociales, el proyecto globalizador no ofreció noticias tan positivas como en la esfera macroeconómica. Por una parte, la dinámica social de la región se caracterizó por el incremento de los niveles de desigualdad social existentes en la ciudad, incluso durante la época de expansión económica¹³.

9 David Harvey, «From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance», *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* vol. 71, n° 1 (1989): 3-17, doi: <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>.

10 Ricardo Méndez, «Expansión y crisis del modelo neoliberal en Madrid», en *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*, ed. Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka (Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2014), 217-232.

11 «The World According to GaWC 2020», GaWC, acceso el 4 de junio de 2022, <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/world2020.html>.

12 Observatorio Metropolitano, «Auge y crisis del modelo Madrid», en *La apuesta municipalista: la democracia empieza en lo cercano*, ed. Observatorio Metropolitano (Madrid: Traficantes de Sueños, 2013), 111-142.

13 Jesús Leal y Marta Domínguez, «Transformaciones económicas y segregación social en Madrid», *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, n° 158 (2008): 703-726,

Por otro lado, el precio de la vivienda creció exponencialmente como consecuencia de varias tendencias interrelacionadas — emergencia de un largo período de crecimiento económico, expansión de los créditos hipotecarios y del endeudamiento de los hogares, formación de una abultada burbuja inmobiliaria en el conjunto del país, promoción de Madrid como principal centro político y económico-financiero del país y tendencias de gentrificación y turistificación del centro histórico—, dando lugar a una tendencia alcista que se extendió por el conjunto del área metropolitana. La conjunción de ambas tendencias dio lugar a un intenso proceso de segregación residencial que posibilitó tanto la relocalización de las clases acomodadas en el centro histórico, como el desplazamiento de los colectivos humildes a las zonas periféricas del sur de la ciudad¹⁴. Como resultado, el estudio comparativo desarrollado por Tammaru¹⁵ resalta que Madrid constituye en la actualidad una de las ciudades con mayor segregación residencial de la Unión Europea.

Es en este contexto donde se enmarca la presente investigación, que estudia el proceso de transformación del barrio madrileño de Embajadores-Lavapiés¹⁶. Se parte de la hipótesis de que las políticas urbanas desarrolladas en el territorio han consolidado el barrio como espacio de atracción de profesionales cualificados y turistas, lo que fomenta la segregación de los grupos sociales de bajos ingresos. Los objetivos son, por un lado, identificar y describir cuáles han sido los efectos fundamentales de los procesos de gentrificación y turistificación sobre la estructura social y urbana de la ciudad de Madrid. Por otro lado, exponer y analizar cuáles son las principales experiencias y discursos generados por los actores

<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75895>.

14 Daniel Sorando y Jesús Leal, «Distantes y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid», *REIS: Revista española de investigaciones sociológicas*, n° 167 (2019): 125-148, doi: <http://dx.doi.org/10.30972/crn.661018>.

15 Tiit Tammaru, Szymon Marciczak y Maarten Van Ham, *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West* (London: Routledge, 2016), 13.

16 Popularmente conocido como Lavapiés, el barrio fue nombrado Embajadores en la división administrativa de Madrid, en el siglo XIX. A lo largo de esta investigación se utilizará el topónimo de Lavapiés para referirse al conjunto del barrio.

vinculados al barrio, a raíz de su transformación. Para ello se utiliza una metodología mixta basada en la explotación de datos cuantitativos, el desarrollo de entrevistas semiestructuradas como técnica principal de investigación cualitativa y una revisión historiográfica sobre la ciudad de Madrid.

El enfoque cuantitativo se desarrolló utilizando datos estadísticos procedentes de fuentes secundarias. Estas han sido fundamentalmente fuentes elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), como los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2011, el Padrón Municipal de Habitantes, la Encuesta de Población Activa, la Encuesta de Condiciones de Vida, el Atlas de Distribución de la Renta de los Hogares y el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler. Asimismo, se han utilizado datos del Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid y del portal web Inside Airbnb, a fin de cuantificar la extensión y distribución de los apartamentos turísticos de Madrid a nivel de barrio.

El trabajo de campo del enfoque cualitativo se realizó durante los años 2020 y 2021. Este apartado ha consistido en la observación sistemática del territorio, la participación en algunas asambleas y encuentros celebrados por las asociaciones vecinales y sociales del barrio y, sobre todo, en el desarrollo de doce entrevistas semiestructuradas con algunos actores vinculados a Lavapiés. En este sentido, las personas entrevistadas pertenecen a cuatro categorías principales: participantes en movimientos sociales y/o vecinales de Lavapiés y de otros barrios del centro histórico; académicos, actores políticos del municipio y comerciantes y empresarios vinculados al sector privado (véase Tabla 1).

Entrevistado	Edad	Nivel de Estudios	Ocupación	Sigla
Entrevistado 1	53	Secundarios	Cartero	E1
Entrevistado 2	55	Universitarios	Periodista	E2
Entrevistado 3	56	Secundarios	Asesora	E3

Entrevistado	Edad	Nivel de Estudios	Ocupación	Sigla
Entrevistado 4	44	Secundarios	Desempleada	E4
Entrevistado 5	48	Secundarios	Comerciante	E5
Entrevistado 6	54	Primarios	Comerciante	E6
Entrevistado 7	52	Universitarios	Profesor Universitario	E7
Entrevistado 8	41	Universitarios	Periodista	E8
Entrevistado 9	63	Universitarios	Historiador	E9
Entrevistado 10	37	Universitarios	Arquitecto-Político	E10
Entrevistado 11	71	Universitarios	Periodista	E11
Entrevistado 12	35	Universitarios	Psicóloga Social	E12

Tabla 1. Perfil sociodemográfico de las personas entrevistadas
Fuente: elaboración propia.

El guion de las entrevistas giró en torno a cuestiones relacionadas con la trayectoria personal de los entrevistados, su grado de vinculación al barrio, la evaluación de los cambios acaecidos en el entorno en los últimos años y sus percepciones sobre el futuro de Lavapiés a corto y medio plazo. Las entrevistas se realizaron tanto físicamente —en distintas ubicaciones de cada ciudad, en domicilios particulares, espacios públicos y cafeterías— como virtualmente —como consecuencia de la pandemia de la Covid-19, parte de esta labor se desarrolló virtualmente a través de plataformas de videollamada como Skype o Zoom—. Todas las entrevistas tuvieron en torno a una hora de duración, se grabaron, se transcribieron y fueron codificadas.

2. Gentrificación, turismo y desplazamiento: el caso de Lavapiés

Desde el análisis fundacional de Ruth Glass, la gentrificación ha sido analizada desde distintos ámbitos de

la sociología¹⁷. El concepto, desarrollado a lo largo de las décadas de los ochenta y noventa por la literatura sociológica anglosajona, fue progresivamente incorporado en los estudios sociourbanos españoles y latinoamericanos en los albores del siglo XXI¹⁸, momento en el que, de modo paralelo al aumento de su prevalencia en el contexto de las ciudades posindustriales¹⁹, su estudio conectó con otros fenómenos como la globalización, la exclusión social, la segregación y la pobreza urbana. Como indica Smith, el proceso puede conceptualizarse como un fenómeno de tipo físico, económico, social y cultural, que implica «no solo un cambio social sino también, y a la escala de barrio, un cambio físico en las características del parque residencial y un cambio económico en el ámbito del mercado de la vivienda. Es esta combinación de aspectos sociales, físicos y económicos lo que distingue a la gentrificación como un proceso/conjunto de procesos identificable»²⁰.

Como en otras capitales europeas, los procesos de gentrificación han emergido intensamente en el centro histórico de Madrid desde los inicios del siglo XXI²¹; sin embargo, como subrayan Sorando y Ardura²², el proceso constituye un largo y complejo proceso sociohistórico que comienza mucho antes de lo que habitualmente se entiende por este fenómeno. Dado lo anterior, fue relevante buscar en las condiciones preexistentes del centro histórico madrileño las claves de su actual mercantilización. Una aproximación inicial a estos antecedentes conduce a su pasado cercano, concretamente al fin de la dictadura franquista y a los inicios de la Transición,

17 Ruth Glass, *London: aspects of change* (Londres: MacGibbon & Kee, 1964), 18.

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

19 Richard Florida, *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class-and What We Can Do About It* (New York: Basic Books, 2017), 43-75.

20 Neil Smith, «Gentrification and the Rent Gap», *Annals of the Association of American Geographers* vol. 77, n° 3 (1987): 463.

21 Eva García, «Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis», *Revista de Geografía Norte Grande*, n° 58 (2014): 71-91, doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200005>.

22 Daniel Sorando y Álvaro Ardura, *First We Take Manhattan: la destrucción creativa de las ciudades* (Madrid: Catarata, 2016), 21-22.

momento en el que los centros históricos constituían uno de los entornos más degradados de las principales ciudades españolas²³. En este marco, uno de los principales problemas a los que tuvieron que enfrentarse los emergentes Ayuntamientos municipales de Madrid con la llegada de la democracia fue la rehabilitación del centro, muy abandonado hasta ese momento y sometido a un fuerte proceso de terciarización y envejecimiento de la población²⁴.

Un ejemplo representativo de los procesos de regeneración urbana que se implementaron a partir de entonces en Madrid es el caso de Lavapiés. Ubicado en la parte sureste del centro histórico, este barrio hace parte de una de las zonas más antiguas de la ciudad de Madrid. El barrio es el entorno más densamente poblado del Centro (432 hab./ha.) y aloja a una población aproximada de 45.000 habitantes, según datos de 2021. Símbolo del casticismo madrileño²⁵, el barrio se ha caracterizado por ser uno de los principales lugares de destino de los inmigrantes que llegan a Madrid, procedentes primero de zonas rurales del país y, a partir de los años noventa, del extranjero, factor que le confiere un marcado carácter multicultural que se mantiene en la actualidad.

²³ Horacio Capel, *Capitalismo y morfología urbana en España* (Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1983), 30.

²⁴ Fernando Díaz Orueta, «Los grandes proyectos de desarrollo urbano y la reconfiguración socio-espacial de las ciudades: el barrio de Lavapiés (Madrid)», *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, n° 6 (2007): 180, doi: <http://dx.doi.org/10.30972/crn.661018>.

²⁵ El concepto de casticismo madrileño hace referencia al conjunto de características de identidad cultural que se generaron en los barrios populares de Madrid durante los siglos XVIII y XIX.



Gráfico 1. Localización de Lavapiés y distrito Centro en la ciudad de Madrid.
 Fuente: elaboración propia.

Al igual que otros barrios del Centro como Chueca o Malasaña, Lavapiés constituía durante los años ochenta y primeros noventa un territorio muy degradado, definido como «barrio vulnerable» en 1991 y 2001 por el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables del Ministerio de Fomento. A pesar de los esfuerzos realizados por el ayuntamiento municipal desde finales de los años setenta, el proceso de degradación dibujaba entonces un entorno degradado que, siguiendo la definición de Alguacil, Camacho y Hernández²⁶, reunía las distintas dimensiones de la vulnerabilidad urbana (véase Tabla 2).

	Vulnerabilidad urbana Lavapiés 1991 – 2001
Sociodemográfica	Envejecimiento, tasa de dependencia, inmigración internacional
Socioeconómica	Elevados niveles de desempleo, bajo nivel formativo de los residentes
Residencial	Infravivienda, vivienda vacía, mala calidad y estado de la edificación

26 Julio Alguacil, Javier Camacho y Agustín Hernández, «La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables», *Empiria: Revista de metodología de ciencias sociales*, n° 27 (2014): 73-94, doi: <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>.

Subjetiva	Contaminación, mala accesibilidad, delincuencia, escasez y mala calidad del espacio público, escasez de equipamientos, estigma
-----------	--

Tabla 2. Dimensiones vulnerabilidad urbana Lavapiés, 1991 – 2001.

Fuente: elaboración propia a partir del Análisis de Barrios Vulnerables de 1991 y 2001.

En un escenario de crecimiento económico, globalización y cambio político de dominio neoliberal, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) de 1997 apostó por el crecimiento urbano a gran escala, la creación de nuevas infraestructuras viarias de gran capacidad y por la regeneración del centro histórico. En este caso, El Plan General proyectó un tratamiento diferenciado para el centro histórico de la ciudad, con el doble objetivo de salvaguardar sus valores y reformar el tejido, de manera que se dieran las condiciones idóneas para su regeneración simbólica, funcional y social. Se proyectaron para el centro histórico, y especialmente para el casco antiguo, grandes operaciones de regeneración del tejido urbano, cuyo motor debía ser la iniciativa pública; con ello, el objetivo era permitir la creación de expectativas adecuadas para incentivar la iniciativa privada.

El Plan tenía como finalidad principal potenciar el carácter residencial del distrito, restringiendo las tendencias de terciarización extrema a zonas concretas que hubieran mantenido históricamente esta vocación y que fueran capaces de acogerlo sin interferencias indeseables para el vecindario. Como vector principal del proceso de rehabilitación del centro, el PGOUM de 1997 propuso la instalación de nuevos equipamientos e instituciones culturales en el distrito, a fin de realzar el carácter simbólico y emblemático del centro.

En este marco, Lavapiés fue declarado en 1997 como Área de Rehabilitación Preferente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, debido al fuerte deterioro de sus viviendas e infraestructuras, su escasa actividad comercial, la ausencia de equipamientos urbanos y servicios públicos, y el marcado envejecimiento de su población. La rehabilitación programada se dirigió a

regenerar el barrio como enclave histórico del centro de Madrid, mediante la consolidación de su carácter residencial, el énfasis en su componente cultural y la recuperación de su calidad e imagen urbana. Se consideró que la inversión pública debía centrarse en intervenciones que generaran nuevas actividades socioeconómicas, reduciendo los focos de marginalidad y reactivando la entrada de nuevos hogares jóvenes en el barrio.

Con el fin de regenerar el centro histórico, los años siguientes se caracterizaron por el avance de las operaciones de rehabilitación de viviendas y de regeneración urbana en barrios como Lavapiés. El Plan de Rehabilitación del barrio de Lavapiés emergió como un proyecto de carácter mixto, con una inversión pública destinada a la mejora de infraestructuras y equipamientos, la prestación de servicios y la concesión de subsidios para la rehabilitación, así como una inversión privada de los propietarios en la rehabilitación de sus inmuebles.

Yo al vivir en la plaza de Lavapiés, fui una de las que recibió esas subvenciones de la Unión Europea y el Ayuntamiento de Madrid. En nuestro caso, toda la plaza de Lavapiés es igual. Nos cambiaron las ventanas. Nos cambiaron todos los cables de la luz, rehabilitaron las fachadas[...] Es verdad que se gastaron mucho dinero²⁷.

Junto a las operaciones de rehabilitación de las viviendas del barrio, la regeneración de Lavapiés se caracterizó por el fomento de actividades económicas relacionadas con la cultura y el conocimiento. Las políticas urbanas priorizaron el desarrollo de infraestructuras y equipamientos de alta cultura, con el fin de consolidar Lavapiés como un enclave estratégico del centro histórico de la ciudad de Madrid²⁸.

A pesar de la pretendida colaboración entre los distintos actores implicados en el proceso, la ausencia de un órgano

²⁷ Entrevistado 11 (periodista), entrevista realizada personalmente, 14 de septiembre de 2021.

²⁸ Puede destacarse en este punto la influencia que ejerció la ampliación (2001-2005) del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía en las tendencias de gentrificación y turistificación del barrio de Lavapiés. Con más de un millón de visitantes anuales, el museo es uno de los espacios más visitados de la ciudad de Madrid hasta el día de hoy.

regulador que coordinara las operaciones de intervención ejecutadas limitaría el desarrollo de algunas cuestiones importantes, como las políticas sociales, así como de algunos equipamientos públicos necesarios —escuelas, centros sanitarios y asistenciales, etc.—. Esta coyuntura generó entre los residentes un discurso que apuntaba a la deslegitimación de la intervención y de las Administraciones implicadas, a las que se acusa de promover intencionadamente la gentrificación del barrio:

En una ciudad tienes que diversificar la actividad, tienes que generar polos de actividad. Sin embargo, Madrid ha apostado por lo contrario. El centro para el ocio, el norte para el trabajo y el sur para residencia, fundamentalmente de las clases trabajadoras [...] Entonces, en ese modelo de la Milla de Oro, los museos son un ingrediente más. Todo se concentra en torno a la Milla de Oro y la Milla de Oro está cerca de Lavapiés. Entonces se sitúan los museos cerca de Lavapiés por la coyuntura de la situación urbana de Lavapiés, no porque nadie haya pensado en el residente de Lavapiés, ni del centro, ni nada por el estilo²⁹.

Se ha creado un barrio para gente que no es del barrio. Las corralas, por ejemplo, han sido siempre viviendas muy pequeñas, han sido viviendas humildes de familias que no podían ir a vivir a otro sitio. Ahora han pasado a ser reclamos de fondos de inversión que nadie sabe de dónde son [...] Hace ocho años ningún partido político, ni nosotros mismos, sabíamos que algo así iba a ocurrir en Lavapiés. Este proceso ha afectado mucho, y muchos vecinos han tenido que marcharse del barrio desde entonces³⁰.

A medida que los planes de regeneración avanzaban, algunos de los indicadores de la vulnerabilidad que caracterizaba a Lavapiés desaparecieron. El crecimiento demográfico, la entrada de nuevos hogares jóvenes —muchos de ellos de origen inmigrante³¹—, el avance generalizado del nivel formativo de los nuevos vecinos y las mejoras registradas en los ámbitos del empleo o la vivienda eran muestras del cambio social acaecido en

29 Entrevistado 10 (Arquitecto-Político), entrevista realizada personalmente, 8 de mayo de 2021.

30 Entrevistado 1 (Cartero), entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom, 23 de junio de 2020.

31 Según los datos del Censo de 2011, la inmigración representaba en ese momento el 26,83% de la población de Lavapiés.

Lavapiés; sin embargo, el proceso de rehabilitación pública no se aprovechó para incrementar suficientemente los equipamientos públicos base, ni se erradicó la infravivienda³², uno de los objetivos prioritarios del Plan de rehabilitación. En paralelo, el encarecimiento de la vivienda durante los años posteriores incentivó el desplazamiento de las clases populares a las zonas periféricas del sur de la ciudad³³. La consecuencia fundamental del proceso de rehabilitación fue, por ende, la gentrificación del barrio durante las primeras dos décadas del siglo XXI.

A finales de los ochenta y principios de los noventa, hubo problemas, con el tráfico de drogas y con algunas cosas de éstas, y Lavapiés cogió fama de sitio inseguro. Pero esa fama se ha disipado. Y realmente, pues la presión urbanística, no sólo de madrileños, sino de gente que quiere invertir en Madrid desde otros puntos se ha hecho muy grande. Bueno, pues después de Malasaña, Chueca y Las Letras, pues le ha llegado el turno de Lavapiés. Es el último que se ha incorporado a la gentrificación³⁴.

Yo tengo amigos que llegaban aquí y no querían vivir en Lavapiés, incluso algunos que querían comprar un piso, pues no lo querían comprar aquí por la sensación de inseguridad que había. Y claro, ahora se tiran de los pelos porque con la gentrificación las viviendas del barrio se han revalorizado muchísimo³⁵.

El cambio social que conllevó la transformación de Lavapiés se advierte a partir de los cambios observados en los ámbitos educativo y laboral. De este modo, si se comparan los datos registrados por el Padrón Municipal de Habitantes de 2001, 2011 y 2021, el progreso formativo de los vecinos

32 Las infraviviendas son viviendas muy pequeñas, de menos de 25 m², normalmente de menos de 2,5 m de altura, interiores, sin luz natural ni ventilación, ni cuarto de aseo. En 2011, un 17,76% de las viviendas de Lavapiés continuaba en estado malo o deficiente.

33 Jorge Sequera, «Las políticas de la gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público, el caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid» (Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 2013), 169.

34 Entrevistado 9 (Historiador), entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom, 16 de abril de 2021.

35 Entrevistado 4 (Desempleada), entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom, 20 de noviembre de 2020.

de Lavapiés se refleja, en primer lugar, en el avance de los titulados superiores, colectivo que avanza más de veinte puntos porcentuales a lo largo de las primera dos décadas del siglo XXI, casi el doble que en el conjunto de la ciudad de Madrid. Mientras tanto, la población sin estudios se reduce a menos de la mitad a lo largo de este período (véase Tabla 3).

Nivel Formativo	2001			2011			2021		
	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid
Sin estudios	15,39	11,28	13,45	6,96	5,08	8,25	4,09	2,74	4,54
Estudios primarios	20,56	18,13	18,41	12,07	9,31	11,65	9,37	7,18	10,99
Estudios secundarios	41,28	41,27	42,4	41,07	38,71	44,78	41,64	38,52	47,42
Estudios superiores	22,77	29,32	25,74	39,89	46,89	35,42	44,9	54,3	37,05

Tabla 3. Nivel de estudios (en %) de la población de 25 años o más en Lavapiés, Centro y Madrid en 2001, 2011 y 2021.

Fuente: elaboración propia a partir del Padrón Municipal de Habitantes de Madrid.

Los buenos resultados del ámbito formativo encuentran su correlato en el entorno laboral. De este modo, el grupo de trabajadores formado por directivos y profesionales del conocimiento supone el 29,43% de los ocupados en 2011, constituyendo el grupo más numeroso de la población activa de Lavapiés en 2011 (véase Tabla 4). En paralelo, el peso relativo del colectivo formado por los trabajadores no cualificados desciende a lo largo de la década, siendo ocupado principalmente por los vecinos de origen inmigrante³⁶. Destaca en este aspecto las altas tasas de ocupación de la población latinoamericana en empleos no cualificados del sector servicios –65,51% según los datos del Censo de 2011–, factor derivado de su conocimiento de la lengua y del hecho de compartir muchos de los valores con la población española.

³⁶ Se encuentran grandes diferencias si desagregamos a la población inmigrante por origen continental: mientras los extranjeros de América del Norte se ocupaban fundamentalmente empleos cualificados del sector servicios, los procedentes de África, Asia y Latinoamérica lo hacían en trabajos no cualificados.

Categoría profesional	2001			2011		
	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid
Fuerzas armadas	0,36	0,44	0,72	0,16	0,31	0,71
Dirección de las empresas y de las Administraciones públicas	7,08	8,75	8,92	5,04	7,4	7,39
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales	20,18	24,55	20,75	29,43	31,12	25,21
Técnicos y profesionales de apoyo	12,96	13,98	15,65	12,86	13,67	13,86
Empleados de tipo administrativo	11,21	11,05	13	15,07	13,68	16,71
Trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección y vendedores de los comercios	18,86	17,07	14,22	18,73	18,24	16,68
Trabajadores cualificados en la agricultura y en la pesca	0,49	0,41	0,39	0,47	0,51	0,47
Artesanos y trabajadores cualificados de las industrias manufactureras, la construcción, y la minería	9,06	7,12	9,53	4,19	3,82	6,02
Operadores de instalaciones y maquinaria, y montadores	3,67	3,14	5,29	3,65	3,12	3,72
Trabajadores no cualificados	16,13	13,49	11,55	10,41	8,14	9,23

Tabla 4. Población ocupada de 16 años o más (en %) de Lavapiés, Centro y Madrid en 2001 y 2011, por categoría profesional.

Fuente: elaboración propia a partir de los Censos de 2001 y 2011.

Las transformaciones de la estructura productiva ejercen una fuerte influencia sobre el sistema de estratificación social. Se observa en Madrid el desarrollo de una nueva estructura de clases ocupacionales dual. Esta se caracteriza por la expansión de las categorías profesionales en los polos de la jerarquía laboral: por un lado, los trabajadores muy cualificados, empleados en la economía del conocimiento —directivos y profesionales— y, por otro lado, los grupos de población ocupados en empleos de baja cualificación, precarios y mal remunerados y con escasas expectativas de movilidad ascendente —resto de los servicios y operaciones elementales—. Esta tendencia promueve la formación de una estructura social polarizada, si bien esto se ve matizado en el caso de las sociedades europeas por la acción de las políticas redistributivas del Estado del Bienestar.

La preminencia de ambos grupos de trabajadores y el declive estructural del empleo cualificado de naturaleza industrial incentivó el incremento general de la desigualdad socioeconómica, en la medida en que los obreros industriales

y los empleados de oficina cualificados constituyen el grueso de los estratos intermedios de renta³⁷. Como resultado del progreso de estas tendencias, los niveles de desigualdad social se incrementaron significativamente en el conjunto de la ciudad de Madrid durante las primeras décadas del siglo XXI³⁸.

En paralelo, la gestación de una burbuja especulativa en el mercado de bienes inmuebles en España y la gentrificación del Centro motivaron que el precio de la vivienda creciera exponencialmente en el conjunto de la ciudad hasta el año 2007. El proceso se interrumpió en 2008, como consecuencia de la emergencia del período de crisis económica, pero se reactivó rápidamente en 2014, desencadenando una nueva etapa alcista que se intensificó en las viviendas de alquiler del espacio central (véase Gráfico 1).

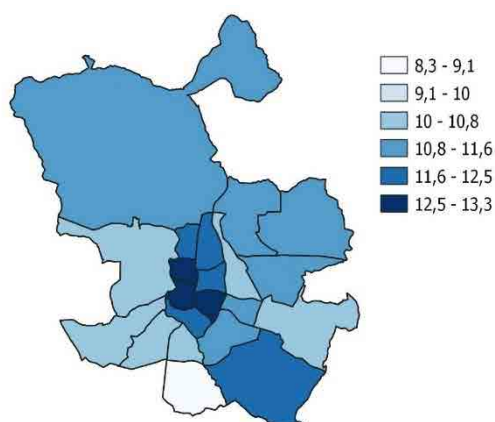


Gráfico 2. Variación precio vivienda en alquiler (en %) por distritos de Madrid 2015-2019.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (INE).

Los datos revelan la emergencia de una nueva burbuja inmobiliaria —agudizada en el caso de la vivienda de alquiler—

37 Sebastián Sarasa y otros, «Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual?», *Revista de Estudios Urbano Regionales* vol. 44, n° 131 (2018): 29-52, <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1897>.

38 Sorando y Leal, «Distantes y desiguales...», 125-148.

en el centro de la capital desde 2015. Junto a la elitización del distrito, la dinámica alcista se explica debido a la turistificación del centro histórico³⁹. En este aspecto, debe destacarse que Madrid se ha convertido en uno de los espacios urbanos europeos con más afluencia de turistas y pernoctaciones⁴⁰. Y, de modo similar a lo que ocurre en la mayoría de las ciudades del entorno europeo, gran parte de la oferta de hospedaje turístico de Madrid se ubica en el centro histórico, espacio en el que, según el Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid, en 2020 se ubicaban hasta 609 establecimientos, un 64,9% de los hoteles, hostales y pensiones de la ciudad.

Junto a las modalidades de hospedaje tradicional, el avance de la turistificación en Madrid se debe fundamentalmente al rápido crecimiento de las viviendas de uso turístico, variante que ha crecido exponencialmente en la ciudad en los últimos años (véase Tabla 5). De modo análogo, estos alojamientos se concentran mayoritariamente en el distrito Centro, espacio en el que se localizan 7.177 alojamientos, un 61,05% del total de viviendas de uso turístico de la ciudad (ver tabla 5).

	2016	2017	2018	2019
Hotel	287	295	297	301
Aparthotel	10	10	11	12
Hostal	303	311	310	311
Pensión	431	437	435	442
Apartamento turístico	85	94	96	104
Vivienda de uso turístico	2.191	8.351	10.279	11.756

Tabla 5. Establecimientos turísticos de la ciudad de Madrid, 2016 – 2019.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid (2021).

La rápida expansión de los apartamentos turísticos en el centro histórico ha producido un fuerte impacto social, espacial y económico sobre el conjunto de la ciudad. Entre los elementos

39 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° 41 (2018): 15-32, doi: <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>.

40 European Cities Marketing, *European Cities Marketing Benchmarking Report* (Dijon: ECM, 2020), 4.

negativos más relevantes provocados por la turistificación del centro, Gil y Sequera destacan el impacto sobre los precios de los alquileres, el desplazamiento de la población local, la degradación de la convivencia y la desaparición del comercio de proximidad⁴¹. Janoschka remarca que se estima que la proporción de las viviendas ofertadas en plataformas P2P consiste en más del 12% del parque total de viviendas, y alrededor del 25% de la oferta total en alquiler, un número que es clave para tener una incidencia relevante en el mercado inmobiliario del distrito⁴².

Yo llevo toda la vida viviendo en Lavapiés, no me considero una víctima. Yo soy una superviviente de la gentrificación y la turistificación. Porque la he vivido en carnes propias. Yo en el 2015 en cuestión de dos años, en 2017, me quedé sola en la comunidad de propietarios. Empezaron a vender los pisos, y empezaron a montar Airbnb... Yo estoy sola en mi comunidad de propietarios. Soy la única propietaria que vive en el edificio permanentemente⁴³.

Lavapiés es un sitio donde es muy difícil hacer viviendas de lujo, porque las casas son antiguas, son cutres... Hubo un Plan de rehabilitación, antes de la primera oleada de la gentrificación, el Plan de rehabilitación del barrio, que fue muy famoso, y se rehabilitaron edificios. Pero bueno, de donde no hay no se puede sacar, y las viviendas siguen siendo viejas y pequeñas. Esto da mucho juego a Airbnb porque permite pasar la verdadera experiencia lavapiés, pasar un fin de semana en una Corrala ... Entonces, el mercado ha sacado por ahí mucho rendimiento de unos pisos a los que no se les podía sacar tanto. Y que pueden ser bonitos para el fin de semana de viaje romántico con tus hijos, pero no tanto para vivir⁴⁴.

El ambiente diverso, cultural y *cool* de Lavapiés da lugar a que el barrio sea el entorno con más anuncios publicados de la ciudad en Airbnb: 2.538 anuncios en total, un 14,67% de toda

41 Gil y Sequera, «Expansión de la ciudad turística...», 17.

42 Michael Janoschka, «Gentrificación en España reloaded», *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, n° 60 (2018): 24-33, <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339238>.

43 Entrevistado 3 (Asesora), entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Skype, 20 de agosto de 2020.

44 Entrevistado 2 (Periodista), entrevista realizada personalmente, 30 de junio de 2020.

la oferta de Airbnb en la ciudad y un 28% de los ofertados en el conjunto del distrito Centro. Como ocurre en el resto del distrito y Madrid, el modelo de hospedaje ofertado en Airbnb en Lavapiés está controlado principalmente por anfitriones multipropietarios que gestionan varios anuncios en la plataforma (58% según la base de datos del portal Inside Airbnb). Se trata, por ende, de un modelo de hospedaje comercial tradicional, en el que el porcentaje de anuncios que cumplen los principios de las economías colaborativas P2P es minoritario.

En el caso de Lavapiés, el avance de las tendencias de gentrificación y turistificación ha incentivado la desaparición de muchos de los comercios tradicionales establecidos en el barrio. En paralelo, se observa un fuerte crecimiento de la oferta de servicios relacionados con el ocio, la hostelería y de otros servicios orientados a los turistas que visitan el barrio⁴⁵. La turistificación constituye la principal preocupación de los vecinos entrevistados, que subrayan de forma generalizada que su avance ha deteriorado las condiciones de vida del entorno.

Lavapiés nunca ha dejado de ser un barrio. Ahora es cuando realmente hay una amenaza seria para que esto deje de ser un barrio. Que ya no es la gentrificación. Porque antes echábamos pestes de la gentrificación, ¿no? Pero ahora nos damos cuenta de que la gentrificación no es tan mala como la turistificación. Porque la turistificación deja sin alma las ciudades. La gentrificación es verdad que es injusta, promueve la desigualdad, encarece la vivienda, expulsa a las capas más desfavorecidas... Pero de alguna manera, conserva la identidad del lugar. Conserva las viviendas, conserva el barrio⁴⁶.

Lo que pasa que no empieza de un proceso de un día para otro. Esto es todo un proceso muy lento. Nos empiezan a montar grandes superficies, se nos van las panaderías, las pescaderías... Mira, en el barrio de Lavapiés no hay mercerías,

45 María López, «La turistificación de Lavapiés. Transformaciones de un barrio multicultural a partir de su renovación urbana», *Academia* vol. 12, n° 23 (2019): 172-190, doi: <http://dx.doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2021.23.80165>.

46 Entrevistado 8 (Periodista), entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Skype, 4 de abril de 2021.

no hay arreglo de calzado, no hay servicio... El pequeño comercio de proximidad ha desaparecido⁴⁷.

La gentrificación iba a un ritmo más lento, y no era tan rechazada socialmente. Porque la gentrificación al fin y al cabo revitaliza, entre comillas, el barrio. Cuando empezó a verse que esto iba en serio es con la turistificación, porque es cuando empezaron a verse más desahucios, subidas del alquiler y la expulsión de los vecinos. Vecinos de toda la vida y vecinos llegados posteriormente, como yo [...] Fue a partir de ahí donde se vio que la cosa iba en serio. Se vio que era una cosa real que iba a cambiar el barrio de una forma realmente brutal, echando a mucha gente⁴⁸.

El aumento del precio de la vivienda registrado en Lavapiés y en el conjunto del Centro ha tenido como principal consecuencia la segregación de los grupos peor posicionados socioeconómicamente a otras zonas del sur de la ciudad⁴⁹. Puede identificarse en el Centro el fuerte descenso de dos grupos de población muy concretos: los jóvenes y los migrantes económicos. Como señala García, ambos colectivos comparten un mismo patrón de ubicación residencial basado mayoritariamente en el mercado de alquiler, además de presentar una elevada movilidad residencial que depende en gran medida de factores económicos⁵⁰. Asimismo, los dos grupos tienden a presentar mayores tasas de desempleo y precariedad laboral que la población autóctona de edades intermedias, factor que les hace especialmente vulnerables a las posibles contingencias del mercado inmobiliario⁵¹.

Junto a ambos colectivos, las personas de mayor edad también sufren los efectos derivados de la gentrificación y la turistificación. A los gastos relacionados con la vivienda y su mantenimiento –según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, al menos un 41,7% de los mayores de 65 años de la ciudad

47 Entrevistado 5 (Comerciante), entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom, 9 de febrero de 2021.

48 Entrevistado 7 (Profesor Universitario), entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom, 13 de febrero de 2021.

49 Sorando y Leal, «Distantes y desiguales...», 125-148.

50 García, «Gentrificación en Madrid...», 82.

51 Luis Garrido, «El impacto de la crisis sobre la desigualdad en el trabajo», *Papeles de Economía Española*, n° 124 (2010): 46-68, <https://www.funcas.es/articulos/el-impacto-de-la-tesis-sobre-la-desigualdad-en-el-trabajo/>.

de Madrid sufría en 2020 cierta dificultad económica para llegar a fin de mes— se unen otros efectos derivados de la transformación social y comercial de los entornos afectados por estos procesos —pérdida de redes sociales y vecinales de referencia—. Además, la turistificación a menudo implica el fuerte deterioro de la habitabilidad de los territorios, generando la aparición de nuevos problemas de ruido, suciedad, delincuencia, etc.⁵². Todo ello puede incentivar, en definitiva, el abandono del barrio de los grupos de población de edad avanzada.

Como resultado de las tendencias expuestas, la presencia de estos grupos en el conjunto del centro histórico ha descendido significativamente desde 2001 (véase Tabla 6). En lo que respecta a la estructura demográfica, se observa que el avance de estas dinámicas provoca el descenso de los contingentes de mayor y menor edad en el distrito desde 2001.

	2001		2011				2021		
	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid	Lavapiés	Centro	Madrid
<15	9,60	9,18	12,32	9,17	9,19	14	7,66	7,09	13,89
15-29	20,66	20,11	21,23	15,72	16,02	15,83	17,33	17,38	16,18
30-44	28,44	28,31	24,35	36,08	34,24	25,95	33,93	31,53	22,26
45-64	19,82	21,18	22,81	23,98	25,08	25,29	27,62	28,44	28,64
≥65	21,48	21,22	19,29	15,05	15,47	19,00	13,46	15,56	19,03

Tabla 6. Población de Lavapiés, Centro y Madrid por grupos de edad (en %) en 2001, 2011 y 2021
 Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de Madrid.

El declive de ambos grupos de población en estos territorios corre paralelo al afianzamiento de los contingentes de edades intermedias (30-64 años), factor que refuerza la hipótesis de que los profesionales del conocimiento se han convertido en los principales pobladores del distrito central. Esto se confirma al observar que el núcleo de trabajadores que tienen un tipo de cotización alto —ingenieros, licenciados, personal de alta dirección, técnicos, peritos y ayudantes titulados—, colectivo

⁵² Jorge Sequera, *Gentrificación. Capitalismo ‘cool’, turismo y control del espacio urbano* (Madrid: La Catarata, 2020), 82.

que ha aumentado de forma continua en los últimos años en Lavapiés (véase Gráfico 3).

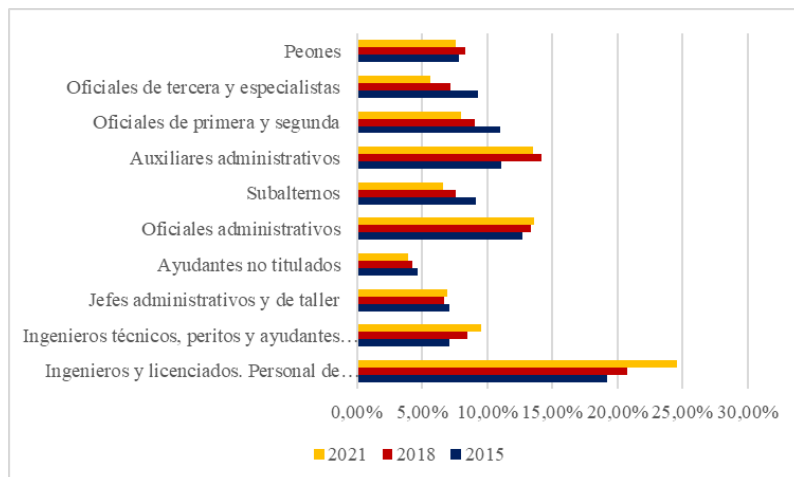


Gráfico 3. Afiliados a la seguridad social (en %) por grupo de cotización en Lavapiés en 2015, 2018 y 2021.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid.

En lo que refiere a la población de origen inmigrante, España recibe desde mediados de los años noventa una gran afluencia de población extranjera. Madrid es un destino preferente en esta dinámica y el centro es un lugar destacado en la localización de las primeras oleadas de inmigrantes. Los inmigrantes se alojaban en un primer período en el centro, debido a la oferta de viviendas baratas en régimen de alquiler. Las zonas centrales aparecerían entonces como espacios degradados en donde estos inmigrantes se encontraban segregados⁵³. En cuanto al lugar de procedencia, los inmigrantes del barrio en aquella etapa procedían fundamentalmente de América Latina —Ecuador, Colombia, República Dominicana y Argentina—, África —Marruecos y Senegal— y Asia —Bangladesh y China—.

Sin embargo, años más tarde comienza a darse un cambio, debido tanto a la saturación del mercado de viviendas

⁵³ Leal y Domínguez, «Transformaciones económicas...», 706.

asequibles en alquiler, como a un cambio en las estrategias residenciales de las clases medias. Como consecuencia del encarecimiento del precio de la vivienda y de distintas estrategias seguidas por las administraciones locales —con especial interés en medidas legislativas como el Plan de Seguridad de Lavapiés⁵⁴—, la población de origen extranjero descendió en el Centro durante las primeras décadas del siglo XXI. En el caso de Lavapiés, pese a que la inmigración sigue representando el 28,07% de la población del barrio en la actualidad, esto se debe, fundamentalmente, al avance de los inmigrantes procedentes de economías avanzadas como Italia, Francia, Reino Unido o Estados Unidos. Mientras tanto, los inmigrantes procedentes de países de América Latina y China han descendido significativamente en los últimos años⁵⁵.

En síntesis, el declive de estos grupos de población del Centro puede interpretarse como el resultado de un proceso de segregación residencial que, incentivado por la emergencia de la gentrificación y la turistificación, tiende a desplazar a los grupos de población vulnerable a ciertas áreas periféricas de la ciudad. El espacio geográfico en Madrid refleja y reproduce territorialmente las diferencias advertidas en la estructura social, consolidando el avance hacia un modelo de *ciudad dual*, caracterizado por la creciente desigualdad socioeconómica entre las zonas noroeste y sureste de la metrópoli (véase Gráfico 4).

⁵⁴ Para ampliar el análisis de dicho Plan, véase Sergio García y Débora Ávila, *Enclaves de riesgo. Gobierno neoliberal, desigualdad y control social* (Madrid: Traficantes de Sueños, 2015), 72-73.

⁵⁵ Sobresale el desplazamiento de la población ecuatoriana de Lavapiés. Este colectivo pasó de formar un contingente de 5.363 personas en 2004 —grupo de extranjeros más numeroso en el barrio en aquel momento— a solamente 247 en 2021. Asimismo, los inmigrantes procedentes de otros países como Argentina, Colombia, China o Marruecos han disminuido significativamente a lo largo de este período.

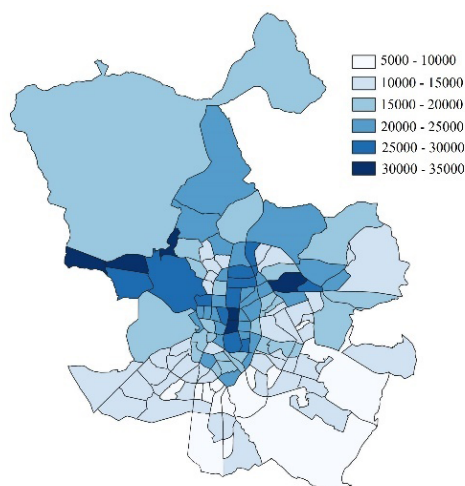


Gráfico 4. Renta media por persona por barrios de Madrid en 2019.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Atlas de Distribución de Renta de los Hogares (INE).

Como resultado, la evolución de la vulnerabilidad urbana en Madrid se caracteriza tanto por el crecimiento de la población que vive en áreas vulnerables, como por la concentración de dicha problemática en las áreas periféricas del sureste de la ciudad (véase Gráfico 5). Si en 1991 eran 23 los barrios vulnerables catalogados en la ciudad y su población suponía el 6,1% de los habitantes de la ciudad, en 2001 fueron 78 barrios vulnerables, lo que ampliaba la población afectada hasta el 20,4%. En 2011 hasta 91 áreas son definidas como barrios vulnerables, albergando ya al 22,5% de la población de Madrid⁵⁶. En este marco, el *ranking* de vulnerabilidad urbana que elabora anualmente el Ayuntamiento de Madrid corrobora que esta problemática se concentra en los distritos y barrios de la zona sur de la ciudad.

La influencia de la gentrificación del centro sobre los barrios de la periferia es muy fuerte. Nosotras tenemos muchísimos proyectos de intervención en los distritos y barrios de la periferia. Que son aquellos distritos que tienen

⁵⁶ Agustín Hernández Aja y otros, *Barrios vulnerables de las grandes ciudades españolas. 1991 / 2001 / 2011* (Madrid: Instituto Juan de Herrera, 2018), 102.

unos índices de exclusión residencial más altos. Claro, lo que vemos en estas zonas es que existe una presión muy grande. Y, por ejemplo, incluso algunos propietarios de vivienda que querían alquilar con nosotros, de repente, en los cambios del alquiler, veíamos que querían aumentar muchísimo el alquiler. ¿Por qué? Porque el mercado le permitía asumir ese tipo de oferta⁵⁷.

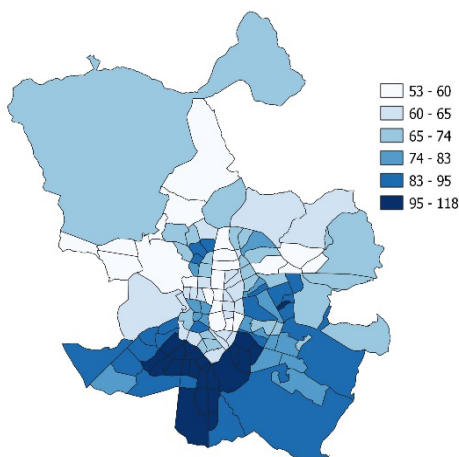


Gráfico 5. Ranking vulnerabilidad por barrios de Madrid en 2019.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid.

3. Conclusiones

El proceso de globalización experimentado por Madrid en los últimos años ha reforzado su condición de principal centro demográfico, económico y político del país, consolidando su posición en la jerarquía europea de grandes metrópolis y evolucionando hacia una ciudad global que encuentra en los servicios avanzados, la cultura y el turismo los principales eslabones de su tejido productivo.

De este modo, durante el período expansivo de los años noventa y primeros dos mil, Madrid fue un destacado ejemplo de crecimiento económico, generación de empleo, atracción de inmigrantes, turistas e inversores internacionales. No

⁵⁷ Entrevistado 12 (Psicóloga Social), entrevista realizada personalmente, 22 de septiembre de 2021.

obstante, la evolución positiva registrada por Madrid en la esfera económica no se ha traducido en avances sustantivos en otras cuestiones de carácter social. Por el contrario, el incremento de la desigualdad socioeconómica ha constituido el vector de cambio más destacado de la sociedad madrileña en las últimas décadas.

En este contexto, la globalización de la estructura productiva de Madrid ha alentado el desarrollo de una configuración ocupacional polarizada, caracterizada por el crecimiento de dos categorías profesionales: por un lado, los trabajadores muy cualificados, empleados en la economía del conocimiento —directivos, profesionales, analistas, etc.— y, por otro lado, los grupos de población ocupados en empleos de baja cualificación, precarios, mal remunerados y con escasas expectativas de movilidad ascendente —resto de los servicios y otras operaciones elementales—. En paralelo, el declive estructural del empleo cualificado de naturaleza industrial ha incentivado el incremento de la desigualdad socioeconómica en el conjunto de la ciudad.

Enmarcado en esta dinámica, el avance de las tendencias de gentrificación y turistificación del centro histórico han promovido el desarrollo de una geografía dual, caracterizada por los altos niveles de desigualdad socioeconómica entre las zonas norte y sur de la ciudad. En el caso de Lavapiés, el desarrollo de estos procesos ha incentivado un intenso cambio social, protagonizado por el crecimiento de los profesionales del conocimiento y el desplazamiento de los colectivos más humildes —jóvenes, mayores e inmigrantes económicos— a otras zonas del sur de la ciudad. Asimismo, el avance de estos procesos ha incentivado el rápido incremento del precio de la vivienda, la disolución del comercio de proximidad, la expansión del número de visitantes y viviendas de uso turístico, la privatización del espacio público y el deterioro de las condiciones de vida de los vecinos del barrio.

El trabajo de campo y el estudio desarrollado en Lavapiés permite constatar cómo se están viviendo las transformaciones sociales en el barrio, así como la expulsión de los grupos más

vulnerables a otras zonas del área metropolitana. Este tipo de procesos, similar a otras zonas del municipio afectadas por la gentrificación y la turistificación, permite conocer la influencia de los procesos globales sobre la vida cotidiana y en el bienestar de los residentes de nuestras ciudades.

En conclusión, el incremento de la desigualdad socioeconómica y de la segregación residencial han percibido en Madrid el avance de dos dinámicas contrapuestas, que tienden a afianzar el avance hacia un modelo de ciudad dual: la centralización de la riqueza y la periferización de la pobreza y los grupos vulnerables. La consolidación de esta dinámica obliga a reflexionar en torno a la relación existente entre las transformaciones del modelo económico y urbano, que se produce en las sociedades en globalización y las consecuencias sociales derivadas de dicho proceso.

Referencias

Fuentes primarias

- Entrevistado 1. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom. 23 de junio de 2020.
- Entrevistado 2. Entrevista realizada personalmente. 30 de junio de 2020.
- Entrevistado 3. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Skype. 20 de agosto de 2020.
- Entrevistado 4. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom. 20 de noviembre de 2020.
- Entrevistado 5. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom. 9 de febrero de 2021.
- Entrevistado 6. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom. 12 de febrero de 2021.
- Entrevistado 7. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom. 13 de febrero de 2021.
- Entrevistado 8. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Skype. 4 de abril de 2021.

Entrevistado 9. Entrevista realizada a través de la plataforma de videollamada Zoom. 16 de abril de 2021.

Entrevistado 10. Entrevista realizada personalmente. 8 de mayo de 2021.

Entrevistado 11. Entrevista realizada personalmente. 14 de septiembre de 2021.

Entrevistado 12. Entrevista realizada personalmente. 22 de septiembre de 2021.

Referencias bibliográficas

Alguacil, Julio, Javier Camacho, y Agustín Hernández Aja. «La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables». *Empiria: Revista de metodología de ciencias sociales*, n° 27 (2014): 73-94. Doi: <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>.

Capel, Horacio. *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona: Los Libros de la Frontera, 1983.

Castells, Manuel. *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid: Alianza Editorial, 1995.

Castells, Manuel. *The Information Age: Economy, Society and Culture. Volume II: The Power of Identity*. Oxford: Blackwell Publishers, 1997.

Díaz Orueta, Fernando. «Los grandes proyectos de desarrollo urbano y la reconfiguración socio-espacial de las ciudades: el barrio de Lavapiés (Madrid)». *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, n° 6 (2007): 169-193. Doi: <http://dx.doi.org/10.30972/crn.661018>.

European Cities Marketing. *European Cities Marketing Benchmarking Report*. Dijon: ECM, 2020.

Florida, Richard. *The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class-and What We Can Do About It*. New York: Basic Books, 2017.

- García, Eva. «Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis». *Revista de Geografía Norte Grande* 58, n° 58 (2014): 71-91. Doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200005>.
- García, Sergio y Débora Ávila. *Enclaves de riesgo. Gobierno neoliberal, desigualdad y control social*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2015.
- Garrido, Luis. «El impacto de la crisis sobre la desigualdad en el trabajo». *Papeles de Economía Española*, n° 124 (2010): 46-68. <https://www.funcas.es/articulos/el-impacto-de-la-tesis-sobre-la-desigualdad-en-el-trabajo/>.
- GaWC. «The World According to GaWC 2020». Acceso el 4 de junio de 2022. <https://www.lboro.ac.uk/microsites/geography/gawc/world2020.html>.
- 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° 41 (2018):15-32. Doi: <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>.
- Glass, Ruth. *London: aspects of change*. Londres: MacGibbon & Kee, 1964.
- Harvey, David. «From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance». *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography* vol. 71, n° 1 (1989): 3-17. Doi: <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>.
- Hernández Aja, Agustín, Raquel Rodríguez, Iván Rodríguez, José Manuel Gómez, Isabel González, Rafael Córdoba, Julio Alguacil, Javier Camacho, Fernando Carmona y Sergio Jaramillo. *Barrios vulnerables de las grandes ciudades españolas. 1991 / 2001 / 2011*. Madrid: Instituto Juan de Herrera, 2018.
- Janoschka, Michael. «Gentrificación en España reloaded». *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, n° 60 (2018): 24-33. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339238>.
- Janoschka, Michael, Jorge Sequera, y Luis Salinas. «Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico». *Revista de*

- Geografía Norte Grande*, nº 58 (2014): 7-40. Doi: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>.
- Leal, Jesús y Marta Domínguez. «Transformaciones económicas y segregación social en Madrid». *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 158 (2008): 703-726. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75895>.
- López, María. «La turistificación de Lavapiés. Transformaciones de un barrio multicultural a partir de su renovación urbana». *Academia XXII* 12, nº 23 (2019):172-190. Doi: <http://dx.doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2021.23.80165>.
- Méndez, Ricardo. «Expansión y crisis del modelo neoliberal en Madrid». En *La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*, editado por Rodrigo Hidalgo y Michael Janoschka, 217-232. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2014.
- Milanovic, Branko. *La era de las desigualdades*. Madrid: Sistema, 2006.
- Observatorio Metropolitano. «Auge y crisis del modelo Madrid». En *La apuesta municipalista*, editado por Observatorio Metropolitano, 111-142. Madrid: Traficantes de Sueños, 2013.
- Sarasa, Sebastián, Sergio Porcel, Lara Navarro, y Jenniffer Thiers. «Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual?». *Revista de Estudios Urbano Regionales* vol. 44, nº 131 (2018): 29-52. <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1897>.
- Sassen, Saskia. *Cities in a World Economy*. USA: Columbia University, 2012.
- Sequera, Jorge. «Las políticas de la gentrificación en la ciudad neoliberal. Nuevas clases medias, producción cultural y gestión del espacio público. el caso de Lavapiés en el centro histórico de Madrid». Tesis Doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 2013.
- Sequera, Jorge. *Gentrificación. Capitalismo 'cool', turismo y control del espacio urbano*. Madrid: La Catarata, 2020.

- Smith, Neil. «Gentrification and the Rent Gap». *Annals of the Association of American Geographers* vol. 77, nº 3 (1987): 462-478. Doi: <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>.
- Sorando, Daniel y Álvaro Ardura. *First We Take Manhattan: la destrucción creativa de las ciudades*. Madrid: Catarata, 2016.
- Sorando, Daniel y Jesús Leal. «Distantes y desiguales: el declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid». *REIS: Revista española de investigaciones sociológicas*, nº 167 (2019):125-148. Doi: <http://dx.doi.org/10.30972/crn.661018>.
- Tammaru, Tiit, Szymon Marciczak, y Maarten Van Ham. *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West*. London: Routledge, 2016. Doi: <https://doi.org/10.4324/9781315758879>.
- Tezanos, José Félix: *La sociedad dividida: estructuras de clases y desigualdades en las sociedades tecnológicas*. Madrid: Biblioteca Nueva, 2001.
- Tezanos, José Félix. «Nuevas tendencias migratorias y sus efectos sociales y culturales en los países de recepción. Doce tesis sobre inmigración y exclusión social». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, nº 117, (2007): 11-34. Doi: <https://doi.org/10.2307/40184751>.
- Wacquant, Loïc. *Parias urbanos: marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio*. Buenos Aires: Manantial, 2001.

Citar este artículo

Mazorra Rodríguez, Álvaro. «Tendencias de gentrificación y turistificación en el centro histórico de Madrid. El caso de Lavapiés». *Historia Y MEMORIA*, nº 26 (2023): 199-231. Doi: <https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13672>.