

XX Congreso de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo

Conocimiento, creatividad e innovación: hacia el turismo del futuro

21/11/2018 al 23/11/2018

Palacios de Exposiciones y Congresos, Roquetas de Mar (Almería)

El proceso de gentrificación en el barrio de Lavapiés

Amanda Vega Hidalgo

amanda.8@hotmail.es

Torres Bernier, Enrique J.

Departamento Economía Aplicada (Hacienda Pública, Política Económica y Economía Política)

RESUMEN:

El presente analiza un fenómeno social que cada vez está adquiriendo más importancia en España: la gentrificación en el céntrico barrio madrileño de Lavapiés.

Para ello, en primer lugar, a través de un planteamiento teórico y territorial, se va a identificar y describir el barrio, analizando sus antecedentes históricos, su estructura territorial y funcional y los agentes que se ven involucrados en el proceso. A continuación, se estudian las causas y consecuencias que este fenómeno implica, haciendo hincapié en la perspectiva de la turistificación y siempre con el respaldo de los datos estadísticos. Por último, para poder obtener una percepción cuantitativa de todo lo observado, se va a crear un índice que permita medir la gentrificación en Lavapiés, así como su evolución.

NOTA BIOGRÁFICA:

Amanda Vega Hidalgo (Málaga, 1995) estudió durante los años 2013-2018 el Grado en Administración y Dirección de Empresas en la UMA. En el año 2017 se mudó a Madrid, ciudad que le inspiró para la realización de este trabajo. Actualmente continúa allí trabajando y estudiando.

PALABRAS CLAVE:

Gentrificación, turistificación, población, precio, índice

Su origen histórico es incierto pero se remonta en torno al siglo XV alcanzando en el siglo XVIII su configuración actual.

Estructura territorial y funcional del barrio de Lavapiés

4.2.1. Características urbanísticas

El tejido urbano de Lavapiés es complejo e irregular, caracterizado por una alta densidad de edificación, parcelas pequeñas, vías estrechas y espacios públicos menores. A ello se le suma el factor topográfico de las pendientes que van de norte a sur dificultando la movilidad y los flujos dentro del barrio.

Se encuentra rodeada de grandes calles como Atocha, Toledo o Ronda de Valencia que comunican el barrio con el resto de la ciudad” y comunica muy bien con el resto de la ciudad a través de Metro y autobuses.

4.2.2. Características sociales

Para analizar la gentrificación, interesa conocer las características poblacionales por edad y nacionalidad. Destaca en este sentido que la franja de edad que contiene mayor población (12,16%) se encuentra en la franja de edad de 35 a 39 años. Del total de la población, apenas un 9% es infantil y un 19,05% es mayor de 60 años con un crecimiento vegetativo en el año 2016 de -6.

Otro rasgo social muy característico del barrio de Lavapiés es su alto nivel de población extranjera. En el año 2017, el 24,6% de las personas empadronadas en esta zona eran extranjeros y de nacionalidades muy diferentes frente a un 75,4% de españoles, fenómeno que podríamos denominar como “multiculturalidad”.

En cuanto a datos sobre la renta, siguiendo el indicador Urban Audit proporcionado por el Ayuntamiento de Madrid, la renta media de los hogares del barrio en 2013 ascendía a 23.917,97 €. Si lo comparamos con la media del Distrito Centro (28.875,75€) es un 17% menor y, comparado con el resto de barrios que conforman dicho distrito, Lavapiés se posicionaría como el barrio más pobre.

El tamaño medio de la superficie de la vivienda es 59,27m², por lo que se le puede calificar de vivienda pequeña. Casi el 50% del parque residencial de Lavapiés son viviendas de entre 30m² y 60m².

4.2.3. Infraestructuras y servicios del barrio de Lavapiés

Simplemente el hecho de ser un barrio antiguo con una arquitectura característica como las corralas, lo dotan de cierto interés turístico. Sus calles empinadas, empedradas y muchas de ellas peatonales le otorgan un aspecto único que lo diferencia del resto de Madrid.

Pero además de ello, son múltiples los edificios municipales, comunitarios y nacionales que alberga esta zona como el Centro Dramático Nacional, el Centro de Arte Reina Sofía o el Real Conservatorio Superior de Música de Madrid.

Por su parte, las actividades empresariales que se desarrollan en esta zona son también muy numerosas y diversas. Según el Censo de Locales y Actividades, a 1 de julio del año 2017, “son 2.715 los locales abiertos con tipo de acceso puerta de calle y agrupados,

de los cuales 2.708 son de iniciativa privada y el resto pertenecientes a la Administración Pública”

El comercio al por mayor y al por menor es la actividad que destaca por encima de todas, significando este tipo de comercios casi un 57% del total. Le sigue la hostelería, con 475 locales abiertos dedicados a ella, suponiendo el 17% de todos los locales.

Agentes afectados por la gentrificación

RESIDENTES

1.1.1 Residentes cuyos ingresos están positivamente relacionados con la gentrificación

PROPIETARIOS DE COMERCIOS

Para este primer grupo se va a partir de la hipótesis de que la subida del nivel precios acompañada de un mayor flujo de gente, es decir, de una mayor demanda (ambas características propias de un barrio gentrificado), aumentaría los beneficios percibidos, sobre todo para aquellos negocios dedicados a actividades turísticas.

Para contrastar esta idea, se ha llevado a cabo una encuesta a una muestra aleatoria de 163 negocios repartidos por todas las zonas de Lavapiés. Entre otras, la primera pregunta iba dirigida a saber si el encuestado era o no el dueño del negocio y si residía o no en Lavapiés. De los 163, 80, es decir, el 49%, eran propietarios de los cuales, 44 de ellos no residían en el barrio (55%). El resto, 36, eran residentes y propietarios de un negocio. A estos 36 se les preguntó cómo percibían el proceso de gentrificación desde dos perspectivas: como propietarios y como vecinos. La respuesta solo fue positiva para ambas perspectivas en 11 casos, es decir, para el 31% de los encuestados con este perfil. Por tanto, de los 80 propietarios iniciales, solo el 14% cumple con las condiciones de ser residente y de considerar como un fenómeno beneficioso a la gentrificación, tanto a nivel de negocio como a nivel de vivienda. Extrapolando este porcentaje al total de negocios registrados en Embajadores, la cifra asciende a 391 negocios. Suponiendo que cada propietario tiene un negocio, el número de personas pertenecientes a este tipo de agentes es igualmente 391.

Por otro lado, están aquellos propietarios residentes que respondieron de forma positiva solo a una de las perspectivas (8) (22,2%), es decir, que la gentrificación les beneficia en unos ámbitos, pero no en todos. Si se suman al 14%, es decir a los que responden a las dos cosas que sí, hay un 24% sobre los 80 propietarios que la gentrificación les favorece al menos en un aspecto. Siguiendo la lógica anterior, harían un total estimado de 671 personas.

PROPIETARIOS DE INMUEBLES

El segundo grupo está formado por aquellos vecinos de Lavapiés que alquilan sus apartamentos en plataformas P2P, un fenómeno que viene creciendo de manera exponencial en los últimos años. En cuanto a este grupo de agentes, se ha establecido la hipótesis de que su percepción sobre la turistificación es buena.

Para cuantificar este agente, se ha elegido como plataforma P2P más representativa Airbnb, que es “la que alberga la mayoría de los servicios de alojamiento turístico en

viviendas de alquiler (propiedades y plazas)” (EY Building A Better World, 2015, p.12). Así, según datos de enero de 2018, durante todo el año 2017 se publicaron 2.364 anuncios en Airbnb ubicados en Embajadores. De estos, al menos 1.108 (46,9%) pueden considerarse propiedad de residentes ya que el resto, 1.256, son de “anfitriones que tienen publicados más de un anuncio y es poco probable que vivan en la propiedad” (Inside Airbnb, 2018).

1.1.2 Residentes cuyos ingresos no están relacionados con la gentrificación

Dentro de este grupo de agentes se incluye el resto de residentes que no forman parte de los conjuntos anteriores, es decir, aquellos vecinos de Lavapiés cuyos ingresos no se ven afectados en ninguna o en muy poca medida por el proceso de gentrificación. Van a ser este conjunto de personas las que tengan una apreciación más negativa sobre la elitización residencial puesto que, al no depender sus ingresos de dicho fenómeno valorarían más, en general, los aspectos residenciales sobre los económicos.

El número total de residentes en el barrio de Lavapiés a 1 de enero de 2018 es de 44.630. A esa cifra, habría que restarle las 671 personas que son residentes y poseen un negocio, las 1.108 que, como mínimo, viven en el barrio y alquilan su apartamento a través de Airbnb y parte de las 9.107 que en total trabajan en Embajadores.

TRABAJADORES

1.1.3 Personas ocupadas en el barrio de Embajadores (residentes y no residentes)

Según los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid, en el año 2017, se contaban 12.700 personas ocupadas, 9.107 trabajando en régimen general y 3593 en régimen de autónomos en el barrio de Embajadores. La mayoría trabajan en comercio al por menor, un 24% seguido de la hostelería que acumula un 19% de los trabajadores de Embajadores. Desde el punto de vista de la turistificación, estos serían los trabajadores cuya percepción sería más positiva.

TURISTAS

1.1.4 Visitantes

En cuanto a los visitantes, entendidos como aquellas personas que no permanecen en el lugar en un largo plazo, se hace una distinción dentro de los turistas que es la figura de los alquilados de menos de un mes. Para ambos también se encontrarán diferencias de percepción.

El turista en general se mostrará indiferente e incluso tendrá una percepción positiva ya que encontrará mayor diversidad en su oferta de ocio (distintos tipos de restaurantes, cafeterías y tiendas de distinta índole) y la subida de precio que conlleva no la percibirá al no ser capaz de comparar la evolución en un período significativo de tiempo o si lo hiciera, la asumiría como coste de ocio. Según el Atlas de la Turistificación 2017, son 1.975 los turistas que pasan por el barrio de Lavapiés al día, lo que hace un total de 720.875 al año.

De esos, los alquilados de menos de un mes, se van a estimar a través de las opiniones que la plataforma “Inside Airbnb”. Por tanto, si se considera una opinión por persona hospedada en el apartamento, se cuenta que, al menos, 88.623 personas se encuentran dentro de esta circunstancia en Airbnb. Como según el estudio de Exceltur mencionado

anteriormente Airbnb alberga el 27% de las reservas de apartamento por este tipo de plataforma, haciendo una ponderación de las restantes, la cifra de alquilados de menos de un mes para Madrid ascendería a 328.233 personas (el 45,5% del total de turistas que pasan por Lavapiés).

5. CAUSAS DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL BARRIO DE LAVAPIÉS

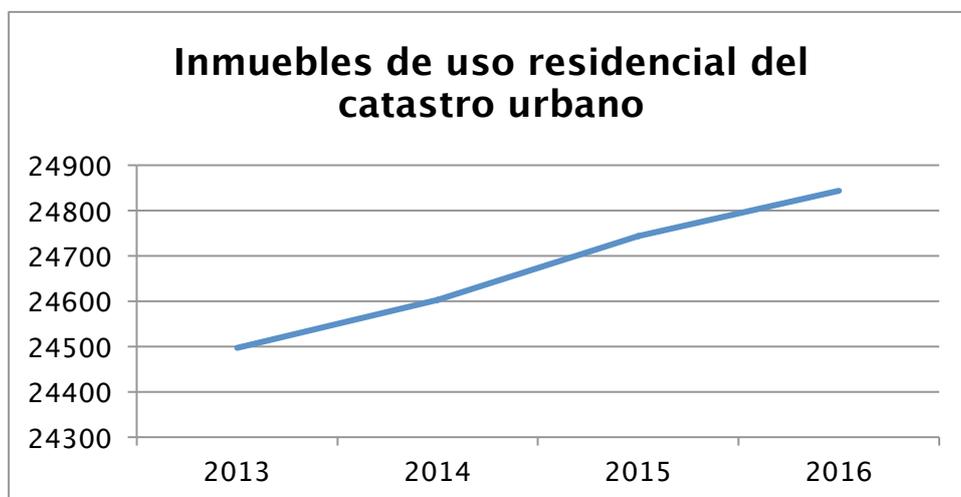
5.1. Inversión de capital público o proceso de rehabilitación del barrio de Lavapiés

Es en el año 1997 cuando la zona es declarada “Área de Rehabilitación Preferente” debido al alto nivel de infraviviendas que poseía. De este modo, se ponen en marcha una serie de planes, entre los más importantes ARI, PERCU y PMC, que intentan reactivar el barrio a través de la modernización de sus infraestructuras salvaguardando sus rasgos característicos.

Los niveles de entrada de capital en Lavapiés a través de inversiones públicas y privadas no tienen precedentes: “entre los años 1998 y 2012 se invierten 143.867.144,31€ en la zona (92.139.275,79€ de inversión pública y 51.858.925,56€ de inversión privada)” (Sequera, 2013, p. 125), lo que significa que “este barrio concentró el 46% del presupuesto público destinado a rehabilitación” (Ley, El Mundo, 2017).

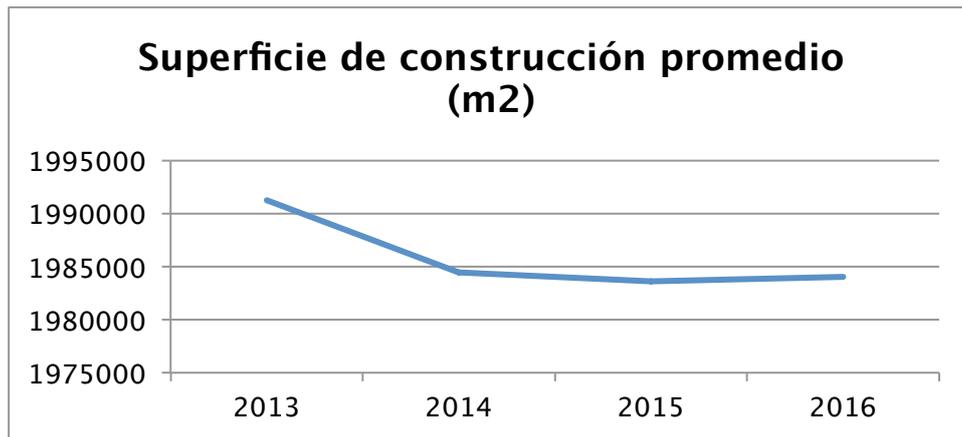
En el gráfico 5.1 y 5.2 se aprecia cómo a partir del año 2013, momento en el que finalizan la entrada masiva de capital público en Lavapiés a través de los planes de rehabilitación, aumenta año tras año el número de inmuebles de uso residencial en el barrio a la vez que la superficie de construcción promedio disminuye. Es decir, se construyen cada vez más viviendas en una superficie cada vez más pequeña.

Gráfico 5.1 Evolución del número de inmuebles de uso residencial



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2016)

Gráfico 5.2 Evolución de la superficie de construcción promedio de los inmuebles de Embajadores (m2)

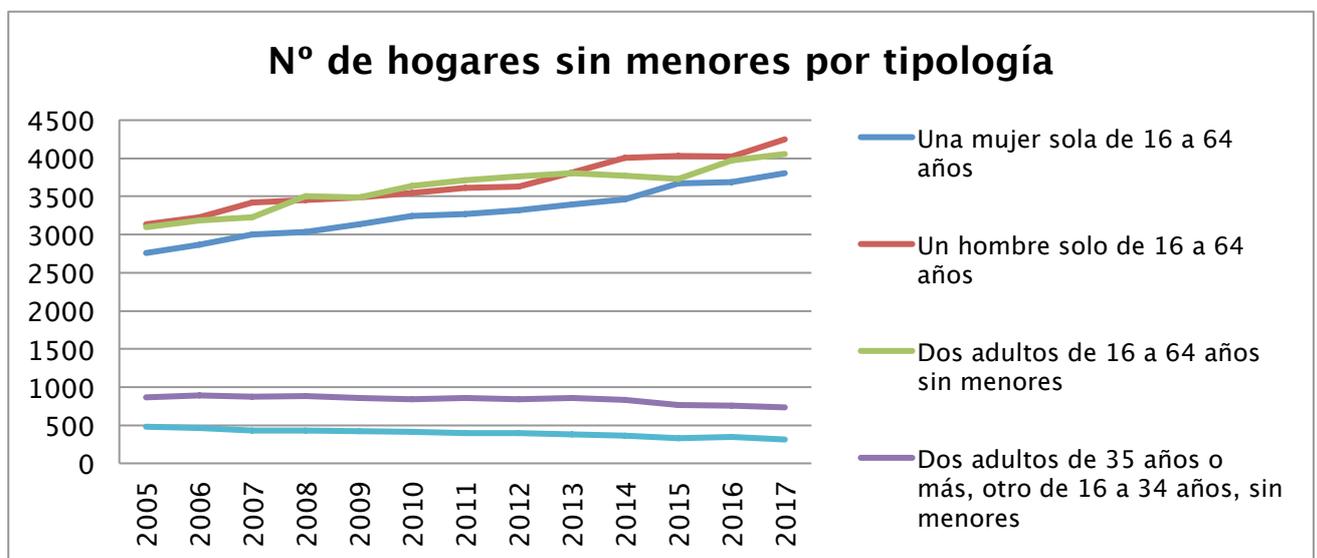


Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2016)

La información anterior, en un principio, podría apuntar hacia un aumento de la densidad de población. Sin embargo, si se analizan estos datos a partir de las estadísticas del Ayuntamiento de Madrid, esta disminuye continuamente desde el año 2005 al 2017.

Además, estudiando los tipos de hogar que hay en Lavapiés según su composición desde el año 2005 hasta el 2017 existe una clara tendencia negativa de los hogares con menores, familias, mientras que aquellos en los que viven solo adultos se observa una tendencia positiva constante. Si además este último tipo de hogar se observa con detalle, tal y como muestra el gráfico 5.3 el gran crecimiento lo aportan los hogares con adultos solos o parejas sin hijos. Por su parte, los hogares con jubilados sufren una bajada del 28% pasando de 4.941 en 2005 a 3.848 en 2017.

Gráfico 5.3 Evolución de la composición de hogares en Embajadores



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2017)

5.2. La creciente importancia del turismo. Globalización.

Otra de las causas más influyentes en este proceso de gentrificación es la generalización del turismo y su consecuente aumento en la participación de la actividad de la zona gracias al abaratamiento y la facilidad para practicarlo en general del mismo que la globalización económica ha conseguido. La consecuencia directa es un aumento de la entrada de turistas con lo que ello conlleva para el barrio. En el gráfico 5.4 se muestra la evolución de la entrada de turistas a la Comunidad de Madrid con una tendencia claramente positiva, disminuyendo únicamente durante los años de crisis económica y con un gran repunte a partir del año 2013.

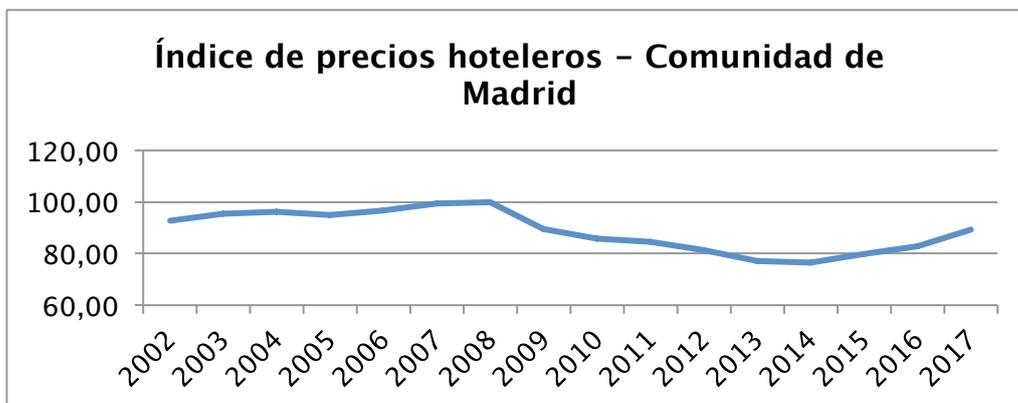
Gráfico 5.4 Evolución de la entrada de turistas a la Comunidad de Madrid



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE (2017)

Adicionalmente, en el gráfico 5.5 plasma la evolución del índice de precios hoteleros para Madrid desde el año 2002 hasta el 2017 con base en el año 2008. La tendencia del mismo es creciente hasta el año 2008, momento en el que empieza la crisis y los precios bajan hasta alcanzar niveles mínimos en 2014. A partir de ese momento la tendencia vuelve a ser positiva aunque sin alcanzar los valores máximos.

Gráfico 5.5 Evolución del índice de precios hoteleros – Madrid

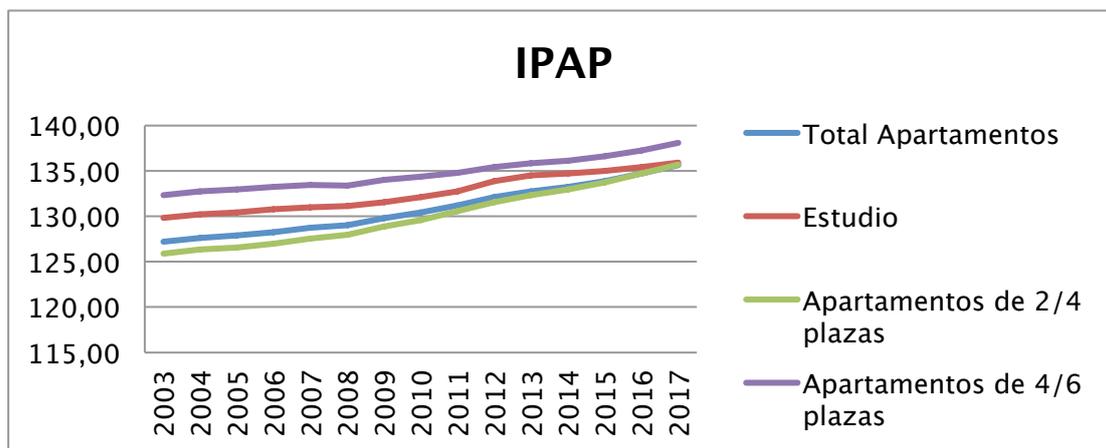


Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE (2017)

Observando, sin embargo, el gráfico 5.6 que mide la evolución del índice de precios de los apartamentos turísticos en España para el período 2003-2017 (el total y distinguiendo

por tipos) muestra claramente la tendencia positiva continuada de los precios que probablemente corresponda a una subida de la demanda.

Gráfico 5.6 Evolución del índice de precios de los apartamentos turísticos en España



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del INE (2017)

Para comprobar esta subida de la demanda se ha analizado el gasto que realizan los turistas internacionales en Madrid a precios corrientes.

Gráfico 5.7 Evolución del gasto de los turistas internacionales en Madrid



Fuente: elaboración propia a partir de los datos de EGATUR (2012) e INE (2017)

5.3. Características físicas y sociales propias del barrio antiguo (casas antiguas, sin ascensor ni calefacción, escasez de zonas verdes, de parkings, pocos colegios, etc.).

En síntesis, podrían mencionarse las siguientes singularidades:

- El 70% del parque de viviendas fue construido antes de 1920, es decir, un total de 15.262 según los datos del censo para el año 2017. Además, al ser casas antiguas, la mayoría de ellas no cuentan con ascensor o calefacción. Por otra parte, la mayoría de sus calles son estrechas, con desniveles y pendientes que dificultan la movilidad, tanto de personas como de medios de transporte.

- Escasez de zonas verdes: en concreto, en este barrio solo pueden contarse seis zonas verdes: el Parque del Casino de la Reina, la Plaza de Agustín Lara, la zona de La Corrala del Sombrerete, la Plaza de Nelson Mandela, la Plaza de Ministriles y la Plaza Xosé Tarrío.

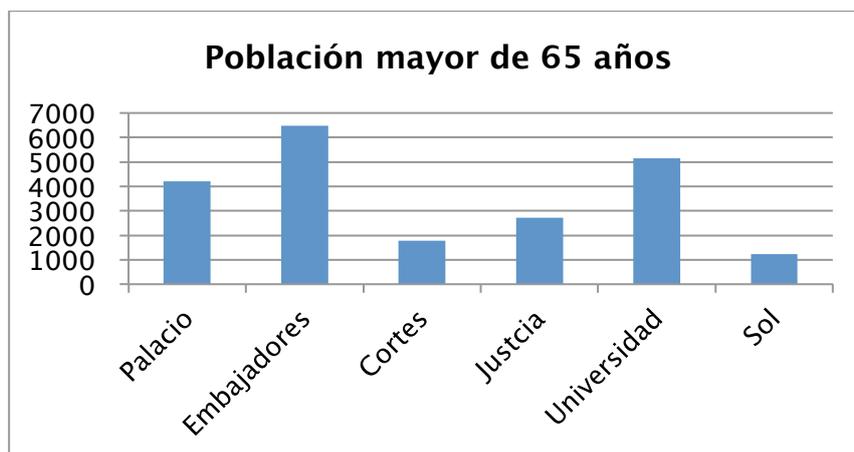
Figura 5.1 Zonas de verdes en Lavapiés



Fuente: Ayuntamiento de Madrid (2018)

- Pocas zonas de aparcamiento: esta es otra característica urbanística importante para que un barrio sea más o menos propenso a atraer a residentes. A partir de los datos que facilita el Ayuntamiento de Madrid por distritos, se ha constatado que el distrito centro, en el que se encuentra Lavapiés, es el que menos plazas de garaje y aparcamientos tiene con 4 plazas por cada 100 habitantes.
- Características demográficas: por un lado, puede decirse que es un barrio envejecido por su alto nivel de población mayor de 65 años, lo que, unido a la antigüedad de su arquitectura, no constituiría un factor positivo para aquellas familias que se plantearan abandonar el lugar por otras circunstancias ni para atraer a otras nuevas. De hecho, si se observa el gráfico 5.8 se aprecia claramente que Embajadores es el barrio del distrito centro con el nivel más alto de población mayor de 65 años en el año 2017 (6.487 personas mayores de 65 años).

Gráfico 5.8 Personas mayores de 65 años en los barrios del centro de Madrid



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2017)

Por otro lado, en el caso de Lavapiés, destaca lo que para autores como Checa-Artasu (2011) “es uno de los agentes gentrificadores, el capital cultural”. Este es capaz de generar consumo y de aumentar el valor de los servicios y productos de la zona. Así, la cultura supondría la atracción de ciertos grupos sociales, como artistas o “clase creativa” que revalorizarían la zona abriendo camino a las clases medias que ven en el espacio a gentrificar un espacio atractivo de producción y consumo cultural (Martín, p. 9, 2014). De hecho, de las 9 salas de teatro con las cuenta el barrio, solo una fue inaugurada antes del año 2000 y 4 de ellas lo hicieron después de 2010. Por su parte, de las galerías de arte, 10 en total, solo 3 se abrieron antes del 2000 y la mitad lo hicieron más tarde del año 2012. Estos datos podrían parecer mostrar que las actividades artísticas ligadas a esta “clase creativa” son relativamente nuevas para Lavapiés y no una actividad por la que se haya caracterizado el mismo de manera tradicional.

Como ya se ha expuesto en el apartado anterior, Lavapiés goza de un alto nivel multiculturalidad por el hecho de albergar el 24,6% de la población extranjera del distrito Centro de Madrid (solo por debajo de Sol con el 25%) Además, casi el 80% de esa población está comprendida entre los 20 y 50 años, edades propensas para producir y consumir.

6. CONSECUENCIAS DEL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN EL BARRIO DE LAVAPIÉS

6.1. Subida del precio de la vivienda

Uno de los indicadores más significativos de este factor es la evolución del precio de venta medio de la vivienda por metro cuadrado. Del el gráfico 6.1. pueden extraerse las siguientes conclusiones: desde el año 2001 hasta el 2007 hubo una creciente subida del mismo. Cuando explota la burbuja inmobiliaria, empieza a disminuir hasta alcanzar el mínimo tras 5 años (2.721€/m²). En el 2014 comienza de nuevo a crecer hasta alcanzar el valor máximo de la serie analizada en 2017 llegando a los 4.017 € por metro cuadrado.

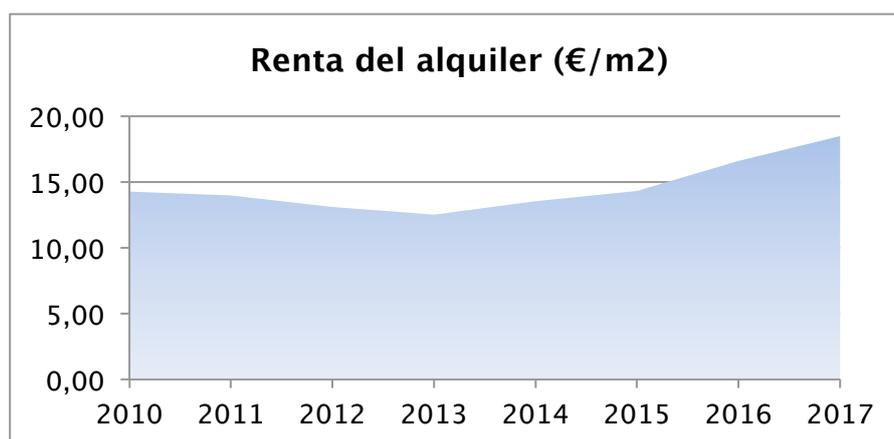
Gráfico 6.1 Evolución del precio de la vivienda por m² en Embajadores



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2017)

De manera similar, para afianzar más esta idea, se ha observado la evolución de la rentabilidad media anual del alquiler en el distrito Centro durante el periodo 2010-2017 (gráfico 6.2). Su comportamiento es muy parecido al de la serie anterior, con un mínimo en el año 2013 (12,55 €/m2) y un máximo en el año 2017 (18,48 €/m2) Aunque los datos no sean específicos del barrio de Lavapiés, puede hacerse una idea aproximada de lo que ocurre con el precio de la vivienda en el mismo, pudiéndose concluir que, como mínimo, estos se encuentran en fase creciente.

Gráfico 6.2 Evolución de la rentabilidad media anual del alquiler – distrito centro de Madrid



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2017)

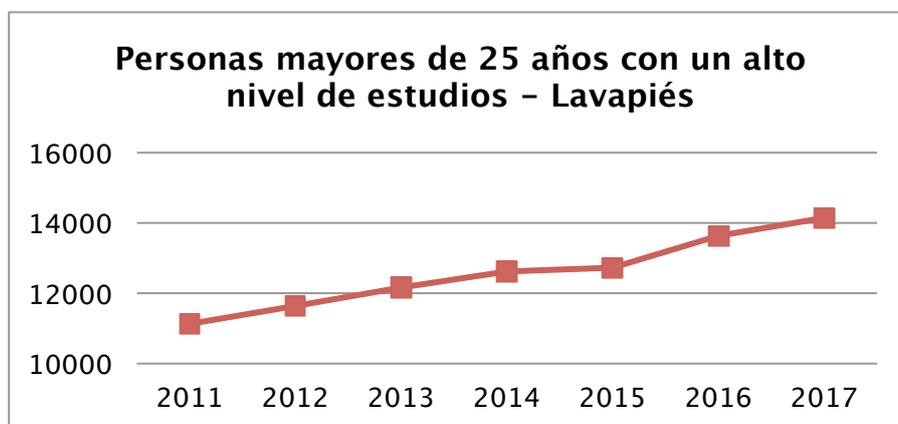
Además, como particularidad de esta última, se encuentra el hecho de que influye tanto en la subida de precios de la zona como en el aumento de la renta de aquellos que “sobreviven” a la gentrificación; una consecuencia que se analiza a continuación.

6.2. Aumento de la renta

Otra de las consecuencias más directas de la gentrificación es el aumento de la renta de los residentes de la zona “aburguesada”. Para analizar la renta, solo se han encontrado datos del año 2015 por lo que, en sustitución de esta variable, se ha elegido el nivel de

estudios de los residentes de más de 25 años de Embajadores. Se presume que, a mayor nivel de estudios, mayor es la probabilidad de obtener una renta superior. Así, en el gráfico 6.3 se muestran las personas que viven en Embajadores de más de 25 años cuyo nivel mínimo de estudios es una diplomatura para el periodo 2011-2017. Aunque el crecimiento no es muy alto, se puede apreciar una tendencia positiva a lo largo de toda la serie, lo que parece apuntar que realmente el nivel de renta para Lavapiés está creciendo.

Gráfico 6.3 Nivel de estudios en Embajadores



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2017)

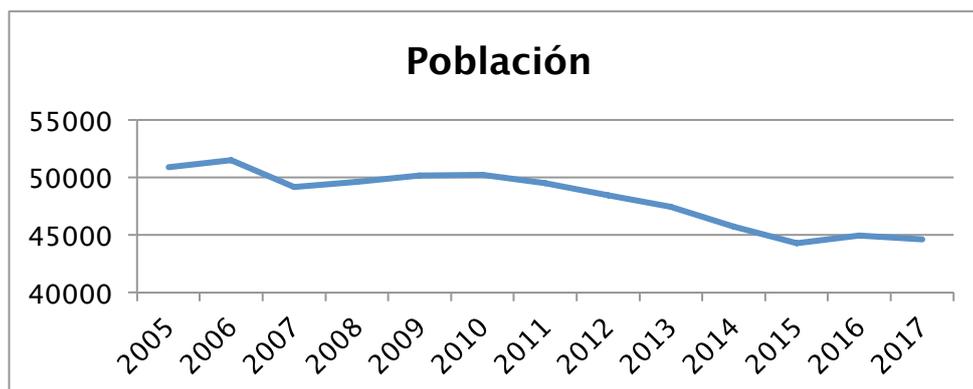
Además, para comprobar la peculiaridad del hecho para esta zona, se ha observado la misma serie para la ciudad de Madrid y se ha calculado la tasa de variación para ese período y el resultado es un 2,56% para la ciudad frente a un 3,05% para el barrio.

6.3. Pérdida de población

Dentro de las características de la población que conforman el barrio de Lavapiés, se pueden distinguir una serie de cambios provocados por la gentrificación.

En primer lugar, una pérdida general de la población. Desde el año 2005 hasta el 2017 (gráfico 6.4), Embajadores ha perdido un total de 6.897 residentes comparando con el valor máximo de la serie, es decir, un 15% del total de su población en 2006. La caída más fuerte se produce a partir del año 2010 donde la serie no deja de decrecer hasta 2015, momento en el que se produce un pequeño repunte. En este intervalo (2010-2015) hay una pérdida de población del 13%.

Gráfico 6.4 Pérdida de población en Embajadores



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento de Madrid (2017)

Para analizar más en profundidad los movimientos de población, se presenta la tabla 6.1 que muestra, para el barrio Embajadores, cuántas personas se fueron de allí y hacia qué barrio y cuántas llegaron y desde qué origen dentro del municipio de la Ciudad de Madrid. En total, para el periodo 2010-2016, 23.259 residente en Embajadores se fueron a otros barrios de Madrid, frente a 19.252 que llegaron. Un saldo total negativo de 4007 personas para el periodo estudiado que convierte a Embajadores en la zona de Madrid con el saldo demográfico interno más negativo.

Tabla 6.1 Movimientos de población en Embajadores

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	Salen a	Llegan de												
Arganzuela	680	426	626	410	720	442	580	443	658	386	552	347	619	335
Carabanchel	376	231	395	255	310	181	292	195	266	168	279	166	279	127
Puente de Vallecas	332	214	289	194	294	185	234	230	248	147	272	174	254	140
Usera	272	135	218	159	217	157	225	169	201	218	188	187	158	77
Latina	217	209	192	154	194	214	193	127	196	146	185	109	155	126
Villaverde	198	103	178	94	179	173	181	81	190	109	168	129	141	94
Palacio	183	231	168	208	174	126	170	116	169	133	137	103	135	143
Tetuán	161	168	146	163	142	104	142	123	125	108	136	115	123	70
Chamberí	149	159	122	154	124	138	134	173	123	175	123	112	112	84
Ciudad Lineal	136	119	120	118	120	90	123	106	115	104	119	104	101	81
Retiro	123	123	119	109	118	144	122	103	115	139	91	124	96	119
Universidad	115	134	117	149	108	111	119	133	112	106	84	154	84	114
Cortes	100	129	113	157	106	96	110	73	82	112	83	117	80	35
Fuencarral-El Pardo	96	83	112	112	101	132	108	106	82	79	83	92	74	62
Villa de Vallecas	85	37	85	51	95	101	79	49	72	68	78	31	70	112
Salamanca	79	90	81	83	84	95	74	37	70	41	68	72	68	78
Moncloa - Aravaca	70	75	72	86	79	68	68	69	59	57	53	67	61	43
San Blas - Canillejas	61	84	70	57	73	54	62	67	59	50	52	80	53	61
Justicia	60	61	68	71	68	55	55	87	55	88	47	57	49	61
Moratalaz	58	47	67	61	63	63	50	75	54	48	46	59	48	45
Chamartín	57	77	50	84	59	69	49	63	47	68	44	32	46	41
Sol	50	63	44	35	52	54	43	35	46	45	44	77	34	70
Hortaleza	44	67	34	44	36	32	40	48	40	32	39	58	34	26
Vicálvaro	34	17	29	36	26	18	18	18	12	16	26	29	31	31
Barajas	21	13	14	17	9	9	13	18	11	11	15	14	14	9
TOTAL	3757	3095	3529	3061	3551	2911	3284	2736	3207	2654	3012	2609	2919	2184
Saldo	-662		-468		-640		-546		-553		-403		-735	

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del artículo de El Mundo “Así se vacía un barrio por culpa de la gentrificación: el caso de Lavapiés” (2017)

También es significativo en este aspecto el periodo medio de posesión de la vivienda ya que ofrece una aproximación del tiempo en que permanece la gente en un lugar. Así, para el año 2016, el periodo medio en días de posesión de una vivienda en el barrio de Embajadores fue de 3881,45 días, es decir, 10,6 años. La media de la ciudad de Madrid es de 4171,96 días (11,4 años). Estos datos refuerzan la idea de no permanencia, es decir, de no lugar, de una zona gentrificada.

6.4. Consumo y producción

Todas las causas y consecuencias explicadas en los apartados anteriores, provocarán cambios en los el comportamiento del consumo y la producción. El tipo de negocio que sobreviva a los cambios explicados anteriormente, será, sobre todo, aquel que sea capaz de adaptarse a las circunstancias provocadas por la globalización y el auge del turismo. En este sentido, es importante hacer referencia a la diferencia entre la demanda propia de la gentrificación (residentes con un mayor poder adquisitivo) y a la propia de la

turistificación (que siempre está de paso). En base a esta diferenciación y al segmento turístico predominante se irán conformando los negocios y sus tipologías.

Partiendo de la base de que la mayoría de los negocios se van a ver positivamente relacionados con el turismo (demanda potencialmente mayor), se ha acudido al censo de actividades y locales para el barrio de Embajadores y se han clasificados los mismos en los siguientes grupos: negocios con una mayor relación con el turismo y la globalización y negocios con una menor relación con el turismo y la globalización.

Dentro del primer grupo se van a incluir los comercios dedicados a las siguientes actividades: comercio al por menor, empresas de transporte, hostelería, información y comunicaciones, actividades administrativas y servicios auxiliares, educación y actividades artísticas

Sumando todas estas, a 1 de enero de 2018, el total de locales es de 2.094. Si se observa su evolución, desde el año 2013, la tendencia es positiva con un crecimiento del 23% durante todo el periodo.

Dentro del segundo grupo, se han incluido el resto de actividades, siendo los grupo más importantes el comercio al por mayor y los locales dedicados a la industria manufacturera. A 1 de enero de 2018, el montante de este conjunto ha sido igual a 614 siendo su tendencia negativa aunque suave. La tasa de variación desde el año 2013 al 2018 es negativa del 5%.

Relacionando actividad empresarial y residentes de Lavapiés, se llevó a cabo la encuesta ya mencionad. Del total de encuestados, el 45% de los mismos eran propietarios y residentes del barrio a los cuales se les preguntó cómo percibían el movimiento de la gentrificación, a nivel del negocio y a nivel vecinal. Las posibles respuestas eran: positivamente, negativamente o indiferente. A nivel empresarial, el 50% contestó que la gentrificación era positiva frente a un 17% que la percibía como negativa. La mayoría de ese 50% eran propietarios de bares y restaurantes, probablemente una de las actividades más beneficiadas por el turismo.

Sin embargo, a nivel residencial, tan solo el 36% contestó que les beneficiara frente a un 50% que afirmaba que les perjudicaba.

7. METODOLOGÍA

Uno de los objetivos principales de este trabajo es la realización de un índice que permita analizar y calcular la gentrificación en Lavapiés. Para ello, en primer lugar, se ha llevado a cabo la elección de las variables de las que se iba a componer dicho índice.

“Las principales dimensiones de análisis para valorar la gentrificación de forma cuantitativa son las siguientes: el nivel de estudios, el nivel de ingresos, la categoría ocupacional, la nacionalidad, cambios sociodemográficos y la evolución de los precios del suelo” (Martí-Costa, Duran y Marulanda, 2016).

A partir de estas dimensiones y de los datos disponibles en el Ayuntamiento de Madrid, para medir el nivel de estudios se ha calculado el porcentaje de personas con estudios superiores, para el nivel de ingresos y de la categoría ocupacional, se ha elegido la

variable “porcentaje de altos cargos” y para medir la nacionalidad se ha observado la “proporción de inmigrantes” excluyendo a aquellos de la Unión Europea y de países de la OCDE. Por su parte, los cambios sociodemográficos quedan recogidos a través de las variables “índice de envejecimiento” y “porcentaje de hogares sin menores” mientras que la evolución de los precios del suelo se reflejan mediante las variables “precio de la vivienda €/m²” y la “renta mensual del alquiler €/m²”. Por último, aunque los autores anteriores no han tenido en cuenta esta dimensión, debido a la gran importancia que para la gentrificación en Lavapiés tiene el fenómeno de la turistificación, se ha añadido la variable “porcentaje de negocios dedicados a la hostelería”.

En la tabla 7.1 se muestra una nota metodológica en la que se describen las variables.

Tabla 7.1 Nota metodológica

Dimensión	Variable	Descripción	Unidades	Obtención
Nivel de estudios	% de estudios superiores	Porcentaje de personas con doctorado o estudios de postgrado en Embajadores	%	Calculado a partir de los datos sobre el nivel de estudios por barrios del Ayuntamiento de Madrid
Nivel de ingresos y categoría ocupacional	% de altos cargos	Porcentaje de ingenieros y licenciados/ personal de alta dirección e ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados en Embajadores	%	Calculado a partir de los datos sobre categorías profesionales por barrios del Ayuntamiento de Madrid
Nacionalidad	Proporción de inmigrantes	Porcentaje de inmigrantes provenientes de países que no pertenecen a la UE ni a la OCDE	%	Dato disponible en las estadísticas de Ayuntamiento de Madrid
Cambios sociodemográficos	Índice de envejecimiento	Cociente entre las personas de 65 años y más con respecto a las personas menores de 15 años, multiplicado por 100.	Número índice	Dato disponible en las estadísticas de Ayuntamiento de Madrid
Cambios sociodemográficos	% hogares sin menores	Porcentaje de hogares en los que vive al menos un menor sobre el total de hogares de Embajadores	%	Calculado a partir de las estadísticas de los hogares por barrios del Ayuntamiento de Madrid
Evolución de los precios del suelo	Precio de la vivienda	Precios de oferta de inmuebles en el distrito centro de Madrid	€/m ²	Dato disponible en el portal inmobiliario Inmubi
Evolución de los precios del suelo	Renta mensual de alquiler	Media anual de la renta mensual de alquiler en el barrio de Embajadores	€/m ²	Dato disponible en las estadísticas de Ayuntamiento de Madrid
Turistificación	% negocios de hostelería	Porcentaje de negocios dedicados a la actividad empresarial “hostelería” en el barrio de Embajadores	%	Calculado a partir de los datos del censo de locales por barrio del Ayuntamiento de Madrid

Fuente: elaboración propia

Para poder trabajar mejor con los datos a través del método elegido, se han calculado las variables anteriores para el período 2013-2017 que son los años comunes para los que hay disponibilidad de información. A continuación, en la tabla 7.2 se muestra un cuadro resumen de todas las variables elegidas para realizar el índice y los resultados de los mismos para cada uno de los años estudiados.

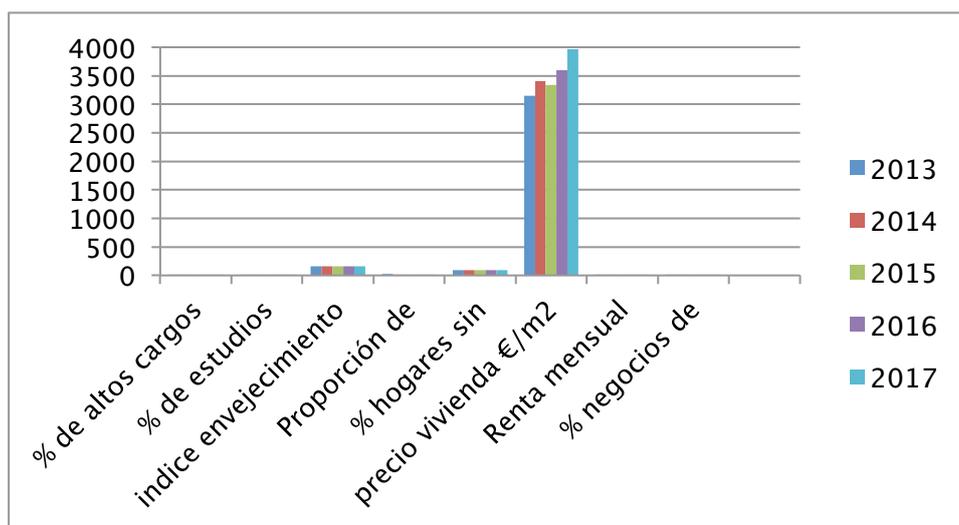
Tabla 7.2 Variables del índice

Año	2013	2014	2015	2016	2017
% de altos cargos	11.96	12.79	13.78	13.98	15.46
% de estudios superiores	1.79	5.93	6.53	7.36	8.03
Índice envejecimiento	156.53	159.48	157.44	157.18	157.45
Proporción de inmigrantes	20.75	18.78	16.73	16.31	16.02
% hogares sin menores	88.49	88.57	88.48	88.57	89.13
Precio vivienda €/m ²	3154.76	3412.03	3346.49	3598.63	3972
Renta mensual alquiler €/m ²	12.55	13.55	14.33	16.625	18.48
% negocios de hostelería	15.84	16.07	16.94	17.49	17.84

Fuente: elaboración propia

Debido a que los datos de las variables son muy dispares entre ellos, tal y como muestra claramente el gráfico 7.1, se procede en siguiente lugar a la normalización de los mismos. El primer paso será trabajar la varianza.

Gráfico 7.1 Representación gráfica de los datos de las variables del Índice de Gentrificación de Lavapiés

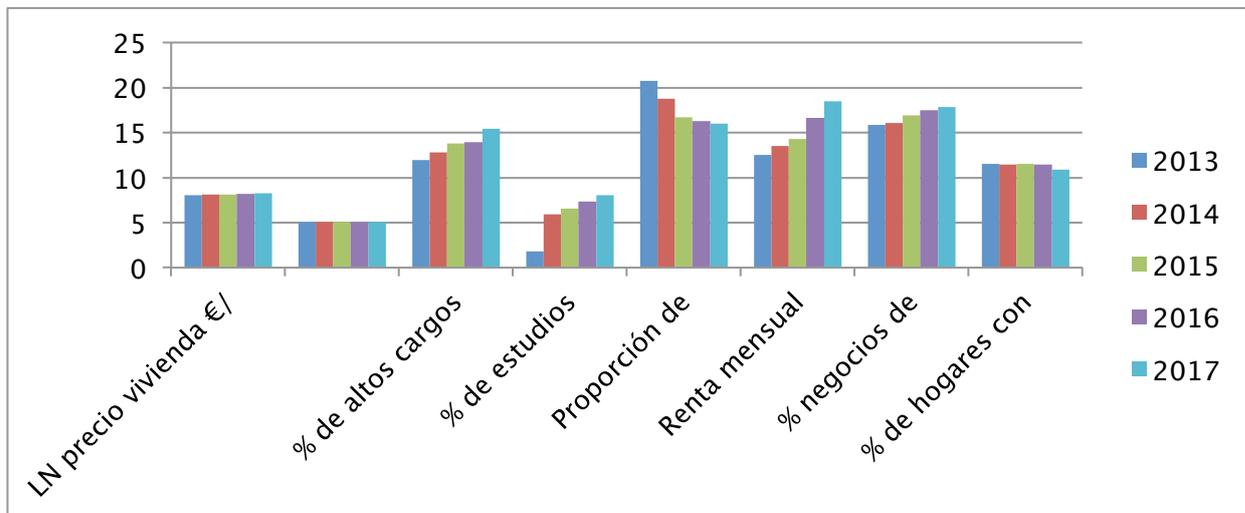


Fuente: elaboración propia

Para corregir las variables “precio de la vivienda €/m²” e “índice de envejecimiento” se realiza a través de la aplicación de logaritmo neperiano. Por su parte, a la variable “% hogares sin menores” se la ha transformado a través del cálculo de su inversa. El resto de variables no se corrigen ya que, con las estandarizaciones anteriores, los datos de

cada variable han quedado muy semejantes y, por tanto, la variabilidad entre ellas se ha reducido. Visualmente puede apreciarse en el gráfico 7.2:

Gráfico 7.2 Representación gráfica de los datos de las variables normalizadas del Índice de Gentrificación de Lavapiés



Fuente: elaboración propia

En la tabla 7.3 se exponen los resultados de esta primera corrección con la que se ha conseguido reducir considerablemente la desviación típica entre los datos de las variables.

Tabla 7.3 Reducción de la desviación típica entre los datos de las variables de Índice de Gentrificación de Lavapiés

Año	2013	2014	2015	2016	2017
LN precio vivienda €/m²	8.06	8.14	8.12	8.19	8.29
LN índice de envejecimiento	5.05	5.07	5.06	5.06	5.06
% de altos cargos	11.95	12.79	13.78	13.98	15.46
% de estudios superiores	1.79	5.93	6.53	7.36	8.03
Proporción de inmigrantes	20.75	18.78	16.73	16.31	16.02
Renta mensual alquiler €/m²	12.55	13.55	14.33	16.63	18.48
% negocios de hostelería	15.84	16.07	16.94	17.49	17.84
% de hogares con menores	11.51	11.43	11.52	11.43	10.87

Fuente: elaboración propia

Para terminar con este proceso de normalización, se procede a continuación a establecer una media igual a 1.

En primer lugar se ha calculado el promedio de cada una de las variables en el periodo de 5 años estudiado y en segundo lugar, se ha dividido cada uno de los valores de las variables entre su promedio obteniéndose así las variables definitivas con las que se va a trabajar en el índice (tabla 7.4):

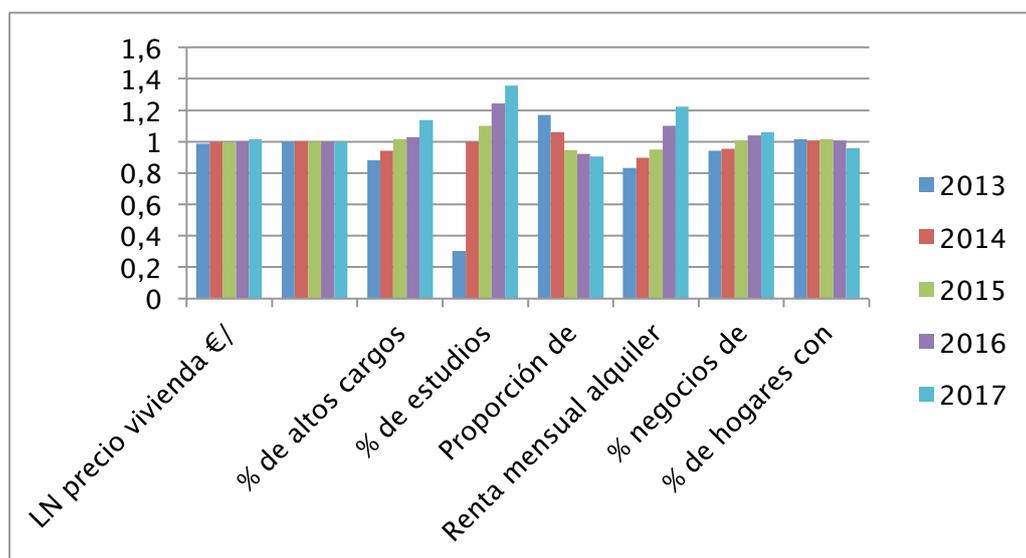
Tabla 7.4 Datos definitivos de las variables del Índice de Gentrificación de Lavapiés

Año	2013	2014	2015	2016	2017
LN precio vivienda €/m ²	0.9878	0.9974	0.9949	1.0039	1.0159
LN índice de envejecimiento	0.9986	1.0023	0.9998	0.9995	0.9998
% de altos cargos	0.8789	0.9417	1.0139	1.0283	1.1372
% de estudios superiores	0.3015	1.0004	1.1015	1.2416	1.3549
Proporción de inmigrantes	1.1711	1.0599	0.9442	0.9205	0.9042
Renta mensual alquiler €/m ²	0.8309	0.8971	0.9484	1.1006	1.2231
% negocios de hostelería	0.9409	0.9546	1.0062	1.0388	1.0596
% de hogares con menores	1.0143	1.0066	1.0149	1.0069	0.9574

Fuente: elaboración propia

De esta forma se han conseguido unos datos lo suficientemente estandarizados como para proceder a una elaboración del índice más acertada. La media entre ellos es igual a 1 y, aunque la desviación típica no es cero debido a que el período disponible de datos no es lo suficientemente largo, sí que se ha reducido considerablemente en relación a los datos originales (gráfico 7.3).

Gráfico 7.3 Datos normalizados de las variables del Índice de Gentrificación de Lavapiés



Fuente: elaboración propia

A continuación, para obtener una primera aproximación de cómo va a ser este índice, se ha llevado a cabo un análisis lógico de cómo afectan cada una de las variables a la propia gentrificación, es decir, de cómo sería la relación entre las variables explicativas y la variable explicada.

En primer lugar, “LN precio vivienda €/m²” tiene una relación directa positiva con la gentrificación ya que cuanto más alto sea el precio de los hogares, más familias con

rentas bajas y medias se verán obligadas a cambiar de barrio resistiendo solo aquellas que tengan un nivel de ingresos suficiente como para soportar ese nivel de precio.

“LN índice de envejecimiento” tendrá una relación negativa con este fenómeno puesto que, en general, las pensiones no podrían cubrir el nivel de precios que este aburguesamiento conlleva. Además, como característica especial del barrio de Lavapiés, se ha comprobado en apartados anteriores que sus características urbanísticas no serían las más apropiadas para personas mayores.

La variable “% de altos cargos” y “% de estudios superiores” presentarán una relación positiva con el nivel de gentrificación del barrio puesto que significarían, por un lado, un potencial mayor nivel de renta en la zona y, por otro, un mercado de trabajo que atraería unos ingresos superiores.

La “proporción de inmigrantes”, teniendo en cuenta que solo se cuentan aquellos que no proceden de la UE ni de países de la OCDE que son los que cuentan con una renta mayor, se relacionaría negativamente con la elitización residencial.

Por su parte, “renta mensual alquiler €/m²” presentará una relación positiva ya que, cuanto mayor sea la renta del alquiler de una zona, más revalorizado estará su suelo, significando un nuevo filtro para las rentas de los residentes que puedan pagar ese precio.

Por último, “%negocios de hostelería” presentaría así mismo una relación positiva con la gentrificación aunque, esta vez, desde la perspectiva de la turistificación. La hostelería es la actividad empresarial que más atrae al turismo de una zona por lo que se acepta la hipótesis de que cuanto mayor sea este porcentaje, más turistas visitarían la zona.

Para obtener unos datos de mayor calidad, se ha realizado un análisis factorial a través del programa econométrico R con los datos anteriormente estandarizados y obtener así un índice mucho más preciso y poder extraer mejores conclusiones, aunque la tendencia será similar al previamente presentado.

8. RESULTADOS

Índice de Gentrificación aproximado

A partir de los cálculos anteriores, se procede a realizar una primera aproximación del índice de gentrificación de Lavapiés (IGENLAV):

$$IGENLAV_t = \beta_1 LN \text{ precio vivienda}_t - \beta_2 LN \text{ índice de envejecimiento}_t + \beta_3 \% \text{ altos cargos}_t + \beta_4 \% \text{ estudios superiores}_t - \beta_5 \text{proporción de inmigrantes}_t + \beta_6 \text{renta mensual alquiler}_t + \beta_7 \% \text{ negocios de hostelería}_t - \beta_8 \% \text{ hogares con menores}_t$$

Los resultados para cada uno de los años observados es el siguiente (tabla 8.1):

Tabla 8.1 Resultados aproximados del Índice de Gentrificación de Lavapiés

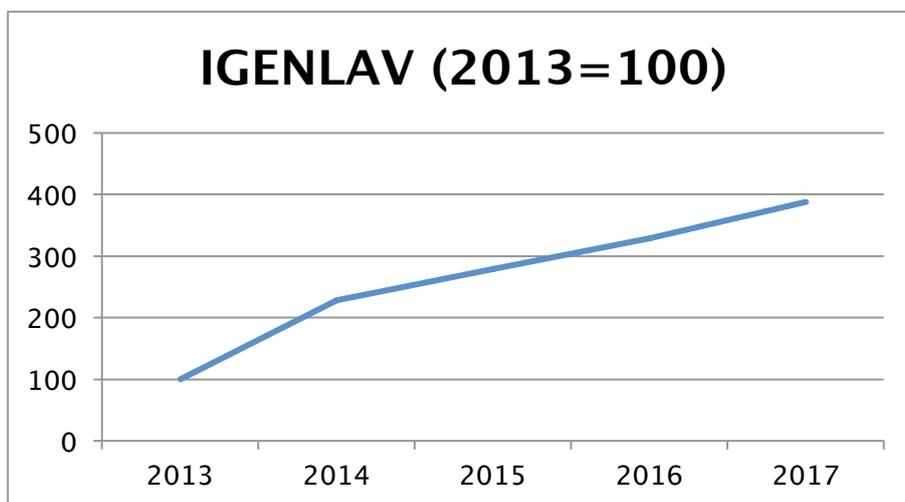
	2013	2014	2015	2016	2017
--	------	------	------	------	------

IGENLAV	0.7559012 7	1.72233128 2	2.10599148 2	2.48630291 8	2.929473052
----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------

Fuente: elaboración propia

El gráfico 8.1 muestra la evolución de la gentrificación de Lavapiés a través del índice anteriormente presentado con base 100 en el año 2013:

Gráfico 8.1 Evolución de la gentrificación a través de la primera aproximación del Índice de Gentrificación de Lavapiés (2013=100)



Fuente: elaboración propia

Índice de gentrificación de Lavapiés elaborado a través de análisis factorial

La tabla presentada a continuación muestra los resultados del análisis factorial volcados por el programa, dividiendo los datos en dos componentes:

Tabla 8.2 Análisis factorial

	Componente 1	Componente 2
LN precio vivienda €/m2	0.36127981	-0.03373054
LN índice de envejecimiento	0.01360866	-0.90923707
% de altos cargos	0.37167907	0.06367116
% de estudios superiores	0.34616206	-0.29200746
Proporción de inmigrantes	-0.34934459	0.0416822
Renta mensual alquiler €/m2	0.36631941	0.14856384
% negocios de hostelería	0.36135814	0.20554312
% de hogares con menores	-0.29481349	-0.08340623

% varianza	0.7835	0.1319
% varianza acumulado	0.7835	0.9154
% varianza respecto al total de los componentes	85.590998%	14.409002%

Fuente: programa econométrico

A partir de la tabla anterior, a través del % de varianza acumulado, se comprueba que los componentes 1 y 2 explican el 91,5%, un porcentaje considerablemente alto como para afirmar que a través de estos componentes se está explicando casi todo el fenómeno. Si se calcula entonces el porcentaje de la varianza con respecto al total de los componentes, el componente 1 explicaría el 85,6% del índice mientras que el componente 2 solo explicaría el 14,4%. Como observación, se puede apuntar que el índice de envejecimiento, contradiciendo al análisis lógico, afecta positivamente a la gentrificación aunque de manera muy débil.

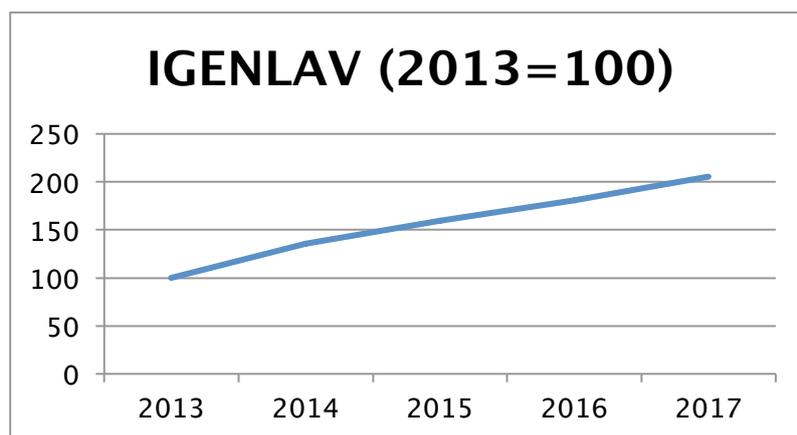
Una vez obtenidos estos resultados, se ha procedido al cálculo del nuevo índice mejorado multiplicando para cada año el peso del componente 1 por cada valor de la variable. De esta forma, los valores definitivos del índice de gentrificación de Lavapiés para cada uno de los años con base 100 en el año 2013 son los siguientes (tabla 8.3):

Tabla 8.3 Resultados definitivos del Índice de Gentrificación de Lavapiés (2013=100)

	2013	2014	2015	2016	2017
IGENLAV (2013=100)	100	135.5427175	159.5348193	180.5686083	205.4407511

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del programa econométrico

Gráfico 8.3 Evolución de la gentrificación a través Índice de Gentrificación de Lavapiés (2013=100)



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del programa econométrico

Como se aprecia gráficamente, el análisis factorial ha suavizado la tendencia de los datos a través de un tratamiento de los mismos más exhaustivo.

9. CONCLUSIONES

- Lavapiés es un barrio del centro madrileño que cuenta con una larga historia cuyo origen se remonta siglos atrás. Su morfología actual, así como su máxima expansión, se produce en el siglo XVIII consolidándose como asentamiento de los más humildes. Esto es lo que explica la heterogeneidad del entramado de sus calles así

como el pequeño tamaño de sus casas, lo que no empieza a cambiar hasta el Plan de Rehabilitación que pone en marcha el Ayuntamiento de Madrid.

- En cuanto a las características sociales, puede concluirse que Lavapiés es un barrio envejecido por su alto porcentaje de personas mayores de 60 años (19% del total), el poco peso que supone la población infantil de 0 a 14 años y su crecimiento vegetativo de -6. Además cuenta con un alto nivel de población extranjera (24,6%) lo que avala su multiculturalidad. Por último, los datos del Urban Audit lo posicionan como el barrio más humilde los del distrito centro por su nivel de renta, recayendo la mayor parte de esta pobreza sobre los habitantes extranjeros tal y como indica el nivel de estudios y la proporción de hogares/extranjeros que es casi la mitad que la de los españoles.
- Lavapiés cuenta con una gran cantidad de edificios públicos de interés cultural, comunitarios y nacionales que, unido a la propensión al comercio, la restauración y los alojamientos (el sector servicios) de los locales allí censados lo dotan de atractivo turístico.
- En relación a los agentes afectados en el proceso de gentrificación, dentro de los residentes cuyos ingresos están positivamente relacionados con el mismo se distinguen, por un lado, los propietarios de los comercios que suman 671 beneficiados y, por otro, 1.108 que son propietarios de inmuebles. Por su parte, de los residentes cuyos ingresos no están relacionados con la gentrificación no se ha podido dar una cifra exacta. Los trabajadores es el siguiente grupo que se verá involucrado en este fenómeno, asciendo la cifra total de ocupados en Embajadores a 12.700. Por último se han distinguido los turistas que será el más numeroso con una cifra total de 720.875 de los cuales al menos 88.623 serían alquilados de menos de un mes.
- Entre las causas más relevantes de la gentrificación en Lavapiés, la inversión de capital público como proceso de rehabilitación del barrio parece que dio paso a una disminución de la densidad de población y a un crecimiento de los inmuebles de uso residencial destinados en su mayoría a personas que viven solas o a parejas sin hijos. La creciente importancia del turismo ha influido de manera directa en el aumento de la entrada de turistas y en la subida del índice de precios de los apartamentos turísticos promoviéndose así la turistificación. Finalmente, las características físicas y sociales propias del barrio, entre las que destacan la antigüedad del parque de viviendas, la escasez de zonas verdes, las pocas plazas de aparcamiento y sus singularidades demográficas hacen que la vida residencial sea más complicada.
- Como consecuencias básicas destacan: la subida del precio de la vivienda plasmada en el precio de la vivienda de segunda mano que crece desde el año 2014 y en la rentabilidad del alquiler que se comporta de la misma forma desde el año 2013, el aumento de la renta traducido en un crecimiento constante desde el año 2011 de las personas mayores de 25 años con un alto nivel de estudios en el barrio, la pérdida de población traducida en una pérdida neta de 6.897 residentes desde el año 2005 al 2017 que se desplazan a otros barrios de Madrid y cambios en el consumo y la producción que han promovido el aumento de los negocios relacionados con el turismo y la globalización en Lavapiés.
- A modo de conclusión final, el índice creado para medir la gentrificación y su evolución ha resultado ser creciente para todo el periodo estudiado, por lo que se

puede afirmar en base a estos resultados que existe gentrificación en Lavapiés y que se ha duplicado en tan solo 5 años.

BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de Madrid (2018): Áreas de Información Estadística, <http://www-2.munimadrid.es/CSE6/control/menuCSE?filtro=NS&tablaSerie=SERIES> (Último acceso 4/06/18)

Checa-Artasu, M. (2011). “Gentrificación y cultura: algunas reflexiones”, en *Biblo 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. 16, nº 914, <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-914.htm>. (Último acceso 17/05/18)

El Atlas de la Turistificación (2017): El Atlas, <http://turistificacion.300000kms.net/>. (Último acceso 12/05/18).

EY Building A Better Working World. (2015). “Alojamiento Turístico en Viviendas de Alquiler: Impactos y Retos Asociados” para Exceltur.

Heidegger, M. (2001) Conferencias y artículos, Trad. De Eustaquio Barjau, Editorial Del Serbal, Barcelona.

Inside Airbnb (2018): Inside Airbnb Madrid, <http://insideairbnb.com/madrid/> (Último acceso 15/05/18)

Ley, M. (2017, 6 de agosto). “Así se vacía un barrio por culpa de la gentrificación: el caso de Lavapiés”, en *El Mundo*.

Martí-Costa, M., Duran, G. y Marulanda, A. (2016). “Entre la movilidad social y el desplazamiento. Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito”, *Revista INVI*, 31(88), 131-160

Martín, P. (2017) *Lavapiés: dinámicas territoriales y sociales en el contexto de la globalización*.