



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
ICADE

**ANÁLISIS MULTICRITERIO DE
LOS FACTORES ECONÓMICOS
QUE AFECTAN A LA
GENTRIFICACIÓN DE LOS
BARRIOS. UN ENFOQUE DESDE LA
CIUDAD DE MADRID**

Autor: Markel Arredondo Redondo
Director: Victor Luis de Nicolás

MADRID | Marzo 2026

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. Concepto de gentrificación	5
1.2. Importancia de los factores económicos en la gentrificación	6
1.3. Justificación del estudio de los factores económicos	7
1.4. Objetivos del análisis económico	7
2. MARCO TEÓRICO	8
2.1. Enfoques económicos de la gentrificación	8
2.2. Teoría de la rent gap (diferencial de renta)	10
2.3. Transformaciones económicas urbanas	12
2.4. La financiarización de la vivienda	13
3. DEFINICIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS QUE AFECTAN A LA GENTRIFICACIÓN	14
3.1. Estructura socioeconómica y desigualdad	14
3.2. Políticas públicas e incentivos económicos	17
3.3. Políticas, infraestructuras y accesibilidad territorial	19
4. CASO DE ESTUDIO: MADRID	21
4.1. La ciudad de Madrid como objeto de análisis	21
4.2. Transformaciones urbanas y gentrificación en Madrid	22
4.3. Importancia de los factores económicos en Madrid	24
5. METODOLOGÍA	25
5.1. Diseño de la investigación	25
5.2. Enfoque multicriterio.....	26
5.3. Justificación de la aplicación del método ANP	27
5.4. Definición del modelo: clústeres y nodos	28
5.5. Construcción de la red de relaciones	28
5.6. Selección de expertos y obtención de juicios	29
5.7. Comparaciones pareadas y escala de medida	29
5.8. Procesamiento del modelo y uso del software	30
5.9. Control de consistencia	30
6. RESULTADOS	31

6.1. Resultados por clústeres	31
6.2. Resultados por nodos	32
6.3. Interpretación de los resultados	32
7. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	33
7.1. Limitaciones y futuras líneas de investigación del estudio.....	36
8. DECLARACIÓN DE USO DE IA GENERATIVA	38
9. LISTA DE FIGURAS	39
10. BIBLIOGRAFÍA	40

RESUMEN

Este trabajo analiza los factores económicos que influyen en los procesos de gentrificación urbana, tomando como caso de estudio la ciudad de Madrid. A través de un enfoque multicriterio, se examinan variables como la desigualdad socioeconómica, la estructura del mercado inmobiliario, la inversión pública y la financiarización de la vivienda. El marco teórico se apoya en teorías económicas como la rent gap, que permite explicar las dinámicas de revalorización urbana y desplazamiento de población.

El estudio muestra cómo la interacción entre políticas públicas, dinámicas del capital y transformaciones del mercado laboral contribuye a la reconfiguración de los barrios urbanos. Asimismo, se pone de manifiesto que la gentrificación no es únicamente un fenómeno social, sino profundamente económico, ligado a estrategias de inversión y acumulación de capital.

Finalmente, el análisis de Madrid evidencia patrones específicos de transformación urbana, donde la accesibilidad, la localización y la inversión institucional actúan como factores clave en la intensificación del proceso de gentrificación.

ABSTRACT

This paper analyzes the economic factors influencing urban gentrification processes, using the city of Madrid as a case study. Through a multicriteria approach, variables such as socioeconomic inequality, housing market structure, public investment, and housing financialization are examined. The theoretical framework is based on economic theories such as the “rent gap”, which explains urban revaluation dynamics and population displacement.

The study shows how the interaction between public policies, capital dynamics, and labor market transformations contributes to the reconfiguration of urban neighborhoods. It also highlights that gentrification is not only a social phenomenon but a deeply economic one, linked to investment strategies and capital accumulation.

Finally, the analysis of Madrid reveals specific urban transformation patterns, where accessibility, location, and institutional investment act as key drivers of gentrification processes.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Concepto de gentrificación

La gentrificación constituye uno de los procesos más relevantes para explicar la transformación de las ciudades contemporáneas. Aunque hoy el término se utiliza de forma amplia para describir la revalorización de barrios urbanos y el desplazamiento de población con menor capacidad adquisitiva, su origen se sitúa en la ciudad de Londres de mediados del siglo XX. El concepto fue acuñado en 1964 por la socióloga Ruth Glass para describir la llegada de hogares de clase media a barrios tradicionalmente obreros, un proceso que alteraba tanto el parque residencial como la composición social del espacio urbano. La propia palabra gentrificación procede de gentry, término inglés asociado históricamente a grupos de posición social elevada, de modo que desde su origen el concepto contenía una referencia explícita al reemplazo social que acompañaba a la transformación urbana (Glass, 1964).

En su formulación inicial la gentrificación no se refería únicamente a una mejora física del entorno ni a una simple rehabilitación de viviendas antiguas, sino a un cambio más profundo en la estructura social del barrio. Lo que estaba en juego era la sustitución progresiva de residentes de menores ingresos por grupos con mayor capacidad económica, acompañada de un aumento del valor del suelo y de las viviendas. Con el tiempo, este concepto dejó de interpretarse como un fenómeno urbano localizado y pasó a ser entendido como una dinámica más amplia de reinversión de capital en áreas previamente devaluadas, donde la expectativa de rentabilidad impulsa la renovación urbana y eleva el valor del suelo (Smith, 1979). Esta evolución convirtió la gentrificación en una categoría central del análisis urbano, ya que permite relacionar en un mismo proceso transformaciones físicas, cambios demográficos y revalorización inmobiliaria (Lees et al., 2008).

Además, la expansión internacional del término ha hecho que la gentrificación deje de entenderse como una realidad exclusivamente vinculada al Londres de posguerra o a la rehabilitación clásica de barrios centrales. La literatura más reciente insiste en que se trata de un fenómeno cambiante, cuyas formas concretas dependen del contexto urbano, de la regulación pública y de los mecanismos de inversión predominantes (Knieriem, 2023). En otras palabras, la gentrificación ya no puede explicarse solo como la llegada de nuevos residentes a barrios degradados, sino como una forma de

reorganización económica del espacio urbano en la que intervienen actores, escalas y estrategias muy diversas.

En esa evolución han adquirido especial importancia procesos como la turistificación, el alquiler de corta duración y la financiarización de la vivienda, que amplían las posibilidades de extracción de rentas en los centros urbanos y aceleran la presión sobre el parque residencial tradicional (Cocola-Gant et al., 2021). Por ello, el análisis actual de la gentrificación ya no se limita a la rehabilitación de barrios centrales, sino que incorpora nuevas estrategias de acumulación ligadas a plataformas digitales, a la movilidad del capital y a la conversión de la vivienda en un activo financiero (Gil, 2024). Desde esta perspectiva, la gentrificación no debe entenderse solo como un cambio social visible en determinados barrios, sino como una transformación estructural en la forma en que la ciudad produce valor, distribuye oportunidades residenciales y reorganiza su espacio en función de la rentabilidad.

1.2. Importancia de los factores económicos en la gentrificación

Aunque la gentrificación presenta también dimensiones culturales, políticas y simbólicas, su explicación resulta incompleta sin atender a los factores económicos que la hacen posible. Una de las interpretaciones más influyentes sostiene que este proceso emerge cuando existe una diferencia relevante entre la renta capitalizada actual del suelo y la renta potencial que podría obtenerse tras su reinversión, lo que genera incentivos claros para la entrada de capital en áreas previamente infravaloradas (Smith, 1979). A ello se suma la reestructuración de las economías urbanas, con un mayor peso de los servicios avanzados, del empleo profesional y de una demanda residencial con más capacidad adquisitiva en las zonas centrales (Hamnett, 2003). Además, la mercantilización del espacio urbano y la existencia de relaciones de poder desiguales favorecen que determinados barrios se conviertan en objetos prioritarios de inversión.

En la fase más reciente del fenómeno, la vivienda ha reforzado su condición de activo financiero. Esta lógica incentiva la búsqueda de rentabilidad mediante el alquiler, la compraventa especulativa y la reasignación del stock residencial hacia usos más lucrativos (Stellinga, 2024). La expansión de los alquileres de corta duración ha intensificado este proceso en numerosas ciudades europeas, al abrir nuevas posibilidades de extracción de renta y reducir parte de la oferta destinada al mercado residencial tradicional (Cocola-Gant et al., 2021). Además, la hibridación entre plataformas turísticas

y residenciales ha facilitado una mayor movilidad de las viviendas entre distintos mercados, lo que incrementa la inestabilidad de los arrendatarios y profundiza la precarización residencial (Gil et al., 2023).

1.3. Justificación del estudio de los factores económicos

El estudio de la gentrificación se justifica porque permite analizar decisiones de inversión, estrategias de rentabilidad, incentivos regulatorios y cambios en la estructura competitiva del mercado inmobiliario. Esta aproximación resulta especialmente útil para comprender por qué algunos barrios atraen capital de forma intensiva, mientras otros quedan fuera de los principales circuitos de valorización urbana. Al mismo tiempo, el debate sobre políticas posneoliberales de vivienda y sobre la respuesta social frente a estos procesos confirma que la dimensión económica se sitúa en el centro de la cuestión urbana actual (Gil & Palomera, 2024).

Esta perspectiva resulta especialmente pertinente para Madrid. La evidencia empírica muestra que la expansión del alquiler turístico de corta duración se ha asociado al avance de nuevas formas de gentrificación en la ciudad, sobre todo en áreas centrales donde ya existían procesos previos de revalorización urbana (Ardura Urquiaga et al., 2020). A escala española, también se ha observado que el aumento de apartamentos turísticos ejerce presión sobre el mercado del alquiler residencial y contribuye al encarecimiento de las rentas (González-Morales et al., 2021). En barrios como Lavapiés, además, el crecimiento del turismo ha ido acompañado de disputas discursivas, transformación comercial y tensiones sobre el modelo de ciudad, lo que refuerza la utilidad de Madrid como caso de estudio para analizar la relación entre mercado inmobiliario, turismo y desigualdad urbana (Barrado-Timón & Hidalgo-Giralt, 2019).

1.4. Objetivos del análisis económico

A partir de este marco, el objetivo general de este trabajo es analizar los factores económicos que influyen en la gentrificación de Madrid y valorar su peso relativo en la transformación de determinados barrios. Es importante darle especial atención a que estas variables no operan de forma aislada, sino como mecanismos complementarios de valorización del espacio urbano y de reorganización del mercado residencial (Gil, 2024). Asimismo, la creciente flexibilidad con la que la vivienda puede desplazarse entre distintos usos y mercados refuerza la necesidad de abordar el fenómeno desde una perspectiva estrictamente económica (Gil et al., 2023).

De manera más específica, este trabajo persigue una serie de objetivos. El primero consiste en analizar cómo la estructura socioeconómica y la desigualdad urbana condicionan la aparición de barrios vulnerables a procesos de gentrificación en Madrid. El siguiente es identificar el peso de variables económicas como el precio del alquiler, la brecha de renta, la inversión inmobiliaria, la presión turística y la accesibilidad urbana (Smith, 1979). Además se examinará de qué manera la financiarización de la vivienda y la expansión de plataformas de alquiler de corta duración reconfiguran el mercado residencial madrileño. El último objetivo es ofrecer una base analítica que permita priorizar los factores económicos más relevantes en la explicación de la gentrificación en Madrid con la ayuda de la metodología específica de Analytic Network Process (ANP).

2. MARCO TEÓRICO

El análisis económico de la gentrificación exige situar este fenómeno dentro de una lógica de revalorización urbana en la que interactúan inversión, estructura del mercado residencial, regulación y cambios en la demanda solvente. La gentrificación no puede entenderse únicamente como un cambio social o paisajístico, sino como un proceso de reorganización del espacio urbano orientado a la captura de rentas y a la valorización del suelo. Además, este proceso está vinculado directamente con la financiarización de la vivienda, a la expansión de plataformas digitales y a la creciente conexión entre mercados inmobiliarios locales y flujos globales de capital (Aalbers, 2016; Knieriem, 2023; Gil, 2024). Por otro lado, este marco resulta especialmente útil ya que permite estudiar la gentrificación como resultado de incentivos, expectativas de rentabilidad y decisiones de inversión que transforman barrios concretos en oportunidades de mercado (Gil García & Martínez López, 2023).

2.1. Enfoques económicos de la gentrificación

Uno de los debates clásicos de la literatura sobre gentrificación gira en torno a si el fenómeno debe explicarse principalmente desde la producción o desde el consumo. La primera perspectiva pone el foco en la oferta de capital y en las condiciones estructurales que permiten la reinversión en determinadas áreas urbanas mientras que la segunda subraya el papel de la demanda, especialmente la de nuevos grupos profesionales que valoran la centralidad, ciertas amenidades urbanas y determinadas formas de vida urbana. Estos dos puntos han sido parte clave de un debate muy interesante los últimos años ya

que enfrenta dos preguntas distintas: por qué ciertos barrios se convierten en espacios rentables para la inversión y por qué, al mismo tiempo, aparecen grupos sociales dispuestos a absorber los precios resultantes de esa transformación (Lees, 2000).

Desde el enfoque de la producción, la gentrificación responde ante todo a una lógica de retorno del capital al centro urbano. Lo decisivo no sería tanto la preferencia residencial de las personas sino la existencia de oportunidades de beneficio en áreas previamente devaluadas, donde el valor potencial del suelo supera ampliamente el rendimiento que genera en su uso actual (Smith, 1979). Por ello, promotores, entidades financieras, propietarios corporativos e incluso determinadas políticas urbanas intervienen en la activación del proceso al identificar espacios donde la reinversión puede producir plusvalías significativas (Clark, 1995; Lees et al., 2008). La gentrificación aparece, en esta ocasión, vinculada a la estructura del mercado del suelo sin tener en cuenta las elecciones individuales aisladas (Slater, 2017).

Sin embargo, en la perspectiva más enfocada al consumo pone el centro de la transformación de la estructura social urbana y en la consolidación de una nueva clase media vinculada a economías posindustriales. Desde esta perspectiva, la demanda de vivienda en áreas centrales se ve impulsada por hogares con mayor capital educativo, ocupaciones profesionales y preferencias residenciales específicas como la proximidad o cercanía de los empleos de los individuos, la accesibilidad e incluso, en ocasiones, la valoración simbólica de determinados barrios históricos (Hamnett, 2003). Esta interpretación fue especialmente influyente porque ayudó a conectar la gentrificación con cambios en el mercado laboral y con la creciente importancia del sector servicios en las grandes ciudades (Hamnett, 1991). Por otro lado, fue muy criticada ya que no terminaba de explicar por qué esas preferencias se convierten en procesos de revalorización y desplazamiento sin existir oportunidades claras de rentabilidad (Lees et al., 2008).

Por ello, la gentrificación no se consolida únicamente porque exista capital disponible, ni tampoco solo porque aparezca una demanda social específica. Para que exista un proceso de gentrificación es necesaria la unión de una oportunidad de inversión, con un marco institucional que la haga viable y una demanda capaz de absorber el nuevo nivel de precios del espacio transformado (Clark, 1995; Hamnett, 2003). Vemos por lo tanto estudiar los factores económicos de este fenómeno, ya que nos van a permitir estudiar conjuntamente la lógica del inversor, la segmentación de la demanda, el papel de

la centralidad urbana y la estructura del mercado residencial (Gil García & Martínez López, 2023).

2.2. Teoría de la *rent gap* (diferencial de renta)

La teoría del diferencial de renta constituye la formulación económica más influyente para explicar la gentrificación. Con esta teoría encontramos un mecanismo en el cual un área urbana previamente infrutilizada o degradada pasa a convertirse en un espacio atractivo para la reinversión (Smith, 1979). Por ello podemos utilizar esta herramienta analítica para estudiar mercados urbanos donde la desigualdad espacial, la presión sobre el alquiler y la competencia por la centralidad son elevadas (Lees et al., 2008; Slater, 2017).

2.2.1. Definición y mecánica del diferencial

La *rent gap* puede definirse como la diferencia entre la renta capitalizada que un suelo genera en su uso actual y la renta potencial que podría alcanzar si se destinara a un uso de mayor valor tras una reinversión estratégica (Smith, 1979). Desde una perspectiva económica, esta brecha emerge cuando el uso presente del activo produce retornos relativamente bajos, mientras que su localización, su accesibilidad o su posición dentro de la jerarquía urbana permiten anticipar ingresos mucho más altos frente a otra configuración del inmueble o del barrio (Clark, 1995). La *rent gap* aporta valor al estudio ya que desplaza la explicación desde las preferencias individuales hacia la estructura del mercado del suelo y hacia la lógica de rentabilidad que orienta la inversión urbana (Lees, 2000).

Como se ha comentado previamente, se va a partir de una etapa previa de desinversión o deterioro que va a producir que la brecha vaya creciendo. Durante este periodo de deterioro, los inmuebles envejecen, se dejan de utilizar o pierden valor de mercado, mientras la localización mantiene o incluso incrementa su atractivo estratégico dentro de la ciudad (Smith, 1979). Pero esta dinámica no debe entenderse como un simple ajuste automático de precios, sino como un proceso socialmente producido en el que intervienen propietarios, inversores, administraciones públicas y marcos regulatorios con capacidades muy desiguales para transformar el espacio urbano (Clark, 1995; Slater, 2017).

Que se produzca una activación efectiva de la gentrificación depende, además, de que esta brecha no solo aumente sino de que alcance un umbral suficiente para absorber costes de adquisición, rehabilitación, financiación y reposicionamiento comercial del activo (Clark, 1995). Es decir, no basta con que exista una diferencia entre renta actual y renta potencial, esa diferencia debe ser lo bastante amplia como para que se realice esa reinversión frente a otras alternativas del mercado inmobiliario (Smith, 1979).

2.2.2. Evolución y planetary rent gaps

En los últimos años esta teoría se ha ido ampliando para adaptarse a un contexto de globalización financiera y de creciente movilidad del capital. Por ello, nace el concepto de planetary rent gaps. Aquí se plantea que las oportunidades de valorización urbana ya no dependen solo de capitales locales, sino de flujos de inversión que operan a distintas escalas y buscan espacios donde la brecha entre valor actual y valor potencial resulte especialmente elevada (Slater, 2017). Bajo este enfoque, la *rent gap* no se genera únicamente por degradación física previa, sino también por cambios regulatorios, estrategias de marca urbana, inversiones públicas, procesos de turistificación o innovaciones tecnológicas que alteran la rentabilidad esperada del activo residencial (Aalbers, 2016; Gil et al., 2023).

Este enfoque más amplio resulta especialmente útil para analizar ciudades como Madrid, donde la reciente revalorización de la vivienda no puede explicarse únicamente como un proceso tradicional de rehabilitación de barrios. En el caso español, tras la crisis financiera, el mercado inmobiliario se reconfiguró con la entrada de capital corporativo, el crecimiento del alquiler como negocio y la creciente conexión entre finanzas, regulación y plataformas digitales (Gil García & Martínez López, 2023). En este contexto, la *rent gap* deja de entenderse como una simple diferencia entre valores actuales y potenciales del suelo. Pasa a concebirse como una expectativa de revalorización futura, impulsada por actores capaces de movilizar grandes volúmenes de capital, gestionar riesgos y transformar el uso del parque residencial (Aalbers, 2016; Gil, 2024).

2.2.3. Justificación de la priorización de factores económicos

La teoría del diferencial de renta permite entender por qué los factores económicos son clave en los procesos de gentrificación. Elementos como los tipos de interés, los precios del alquiler, la presión turística o la inversión inmobiliaria no actúan de forma aislada, sino que influyen directamente en la posibilidad de que la *rent gap* se materialice

(Smith, 1979; Clark, 1995). Así, un barrio puede tener una buena localización, pero si la financiación es costosa, la regulación es restrictiva o no existe suficiente demanda, la reinversión puede no producirse. Por el contrario, cambios en el mercado o en las políticas pueden aumentar rápidamente la rentabilidad esperada y acelerar la transformación urbana (Slater, 2017; Gil García & Martínez López, 2023).

Esto no significa dejar de lado los factores sociales o políticos, sino identificar qué condiciones hacen que una transformación sea rentable. Desde esta perspectiva, la gentrificación puede analizarse como el resultado de expectativas de beneficio, condiciones de mercado, acceso al crédito y capacidad de captar rentas del suelo urbano (Aalbers, 2016; Gil et al., 2023). En este marco, la *rent gap* funciona como un puente entre la teoría urbana y el análisis económico.

2.3. Transformaciones económicas urbanas

La gentrificación contemporánea debe interpretarse también a la luz de las transformaciones estructurales que han experimentado las economías metropolitanas. El paso de una economía industrial a otra más orientada a servicios avanzados ha reforzado el papel de determinadas ciudades como centros de coordinación, finanzas, consultoría y gestión empresarial, elevando la competencia por las localizaciones centrales (Sassen, 2005). Este valor económico de la centralidad no es solo fruto de razones simbólicas, sino por su capacidad para concentrar servicios especializados, sostener economías de aglomeración y poner en el centro la accesibilidad (Storper & Scott, 2009).

En la urbanización reciente podemos destacar el crecimiento de economías cognitivo-culturales basadas en conocimiento, innovación y trabajo cualificado, cuya localización tiende a concentrarse en entornos metropolitanos densos y conectados (Scott, 2011). Estas dinámicas favorecen la aparición de una demanda residencial relativamente inelástica al precio en determinados sectores del centro urbano, ya que la proximidad física sigue aportando ventajas en términos de acceso a empleo, redes profesionales y servicios avanzados (Storper & Scott, 2009). En consecuencia, la estructura ocupacional de la ciudad y la distribución territorial del empleo cualificado se convierten en factores indirectos, pero decisivos, para entender la revalorización del mercado residencial y la intensificación de la competencia por el suelo (Hamnett, 2003).

Este marco ayuda a explicar por qué ciertas áreas mantienen una demanda fuerte incluso en contextos de encarecimiento sostenido. La concentración espacial de renta,

capital humano y actividad económica permite que algunos barrios funcionen simultáneamente como lugar de residencia, de consumo y de acceso privilegiado a oportunidades urbanas (Sassen, 2005). Por ello, la centralidad opera como un activo económico en sí mismo, cuya escasez relativa puede traducirse en incrementos persistentes del valor del suelo y de la vivienda. En el caso de Madrid, esta lógica resulta particularmente relevante para interpretar la presión que soportan los espacios centrales, donde confluyen empleo cualificado, accesibilidad, infraestructuras y atractivo inversor.

Estas transformaciones no explican por sí solas toda la intensidad de la gentrificación actual, pero sí crean un contexto favorable para su expansión. La reorganización del empleo, la concentración de renta y la ventaja competitiva de la centralidad generan las condiciones de base para que entren en acción los agentes relacionados con la inversión inmobiliaria y la financiarización de la vivienda (Storper & Scott, 2009; Scott, 2011).

2.4. La financiarización de la vivienda

Uno de los rasgos más relevantes de la gentrificación reciente es la creciente financiarización de la vivienda. La vivienda deja de valorarse principalmente por su función de uso y pasa a ser tratada de forma cada vez más intensa como activo financiero, fuente de rentas y vehículo de inversión (Aalbers, 2016). Este desplazamiento modifica de manera sustancial el funcionamiento del mercado residencial, ya que introduce estrategias orientadas a la maximización del rendimiento del capital y no necesariamente a la satisfacción de necesidades habitacionales (Fernandez & Aalbers, 2016). Como consecuencia, la presión sobre determinados barrios se intensifica, puesto que la revalorización del entorno pasa a formar parte de una estrategia explícita de valorización del activo urbano (Madden & Marcuse, 2016). El desplazamiento que comentamos ha hecho que se produzca la entrada de inversores institucionales en el mercado del alquiler que transforman la gestión de las residencias y aumentan mucho la presión en los arrendatarios. Con la estandarización contractual y la profesionalización de la gestión se consigue un aumento en las rentas y una manera de optimizar el rendimiento del patrimonio de manera mucho más agresiva que en muchos regímenes tradicionales de pequeña propiedad (Fields & Uffer, 2016).

En el caso de España, la financiarización de la vivienda se ha reforzado mediante la mezcla de los siguientes hechos: los cambios regulatorios, la crisis inmobiliaria, la

reestructuración del mercado del alquiler y entrada de nuevos actores corporativos. Además, la acción del Estado no solo estabilizó el sector tras la crisis, sino que también facilitó nuevas fases de acumulación financiera sobre la vivienda, ampliando el papel del alquiler como espacio de negocio (Gil García & Martínez López, 2023). A ello se le suma el papel de las plataformas digitales y del alquiler de corta duración como Airbnbs, que han ampliado las posibilidades de monetización del inmueble y han hecho más flexible su desplazamiento entre distintos usos y mercados (Cocola-Gant et al., 2021). Desde esta perspectiva, la financiarización no sustituye a la teoría de la *rent gap*, sino que la amplifica y la acelera, al proporcionar nuevos instrumentos, nuevos actores y nuevas vías para cerrar la brecha entre renta actual y renta potencial (Aalbers, 2016; Gil et al., 2023).

3. DEFINICIÓN DE LOS FACTORES ECONÓMICOS QUE AFECTAN A LA GENTRIFICACIÓN

El análisis de la gentrificación en Madrid exige identificar con precisión qué variables económicas contribuyen a convertir determinados barrios en espacios especialmente expuestos a procesos de revalorización, sustitución social y presión residencial. En este trabajo, los factores económicos no se entienden como elementos aislados, sino como mecanismos interrelacionados que afectan al valor del suelo, a la demanda de vivienda, a la rentabilidad esperada de la inversión y a la capacidad de permanencia de la población residente. Desde esta perspectiva, se definen diez factores económicos agrupados en tres grandes bloques: la estructura socioeconómica y la desigualdad, las políticas públicas e incentivos económicos, y las infraestructuras y condiciones de accesibilidad territorial. (Smith, 1979)

3.1. Estructura socioeconómica y desigualdad

Este primer bloque recoge factores ligados a la composición social y económica de la ciudad. La gentrificación no se produce únicamente por la existencia de capital disponible, sino también por la transformación de la estructura ocupacional, por la concentración espacial de renta y por la segmentación creciente de la demanda residencial. En otras palabras, la capacidad de un barrio para gentrificarse depende en buena medida de la combinación entre demanda solvente, desigualdad urbana y posibilidades de valorización del entorno construido (Storper & Scott, 2009).

3.1.1. Cambios demográficos asociados a la actividad económica

El primer factor económico es la transformación de la composición demográfica vinculada a la especialización productiva de la ciudad. Las economías urbanas basadas en servicios avanzados, finanzas, consultoría, tecnología y actividades intensivas en conocimiento tienden a atraer población con mayor capital educativo y mayor capacidad adquisitiva, lo que altera la estructura de la demanda residencial y aumenta la presión sobre las áreas mejor posicionadas dentro de la ciudad (Sassen, 2005). Además, es importante recalcar que el crecimiento de los empleos cualificados genera efectos multiplicadores sobre el resto de la economía local, pero no distribuye de forma homogénea sus beneficios territoriales; por el contrario, suele reforzar la competencia por las ubicaciones centrales y bien conectadas, donde se concentran empleo, redes profesionales y amenidades urbanas (Storper & Scott, 2009). En Madrid, este factor debe entenderse como un cambio cualitativo de la demanda. No se trata solo de que aumente la población, sino de que aumenta el peso relativo de perfiles con mayor disposición al pago por centralidad, accesibilidad y calidad urbana, lo que favorece procesos de sustitución residencial en barrios con potencial de revalorización.

3.1.2. Desigualdad de ingresos y polarización urbana

El segundo factor económico clave es la desigualdad de ingresos y la polarización urbana. La literatura ha señalado que los procesos de gentrificación tienden a intensificarse en contextos donde existen fuertes diferencias entre grupos sociales en términos de renta, patrimonio y acceso a la vivienda, ya que estas desigualdades facilitan dinámicas de sustitución residencial. En este sentido, la creciente polarización social de las ciudades contemporáneas, caracterizada por la coexistencia de sectores altamente cualificados y bien remunerados junto a amplios grupos con ingresos bajos o inestables, contribuye a generar una estructura urbana cada vez más fragmentada (OECD, 2018). Esta dualización no solo refleja la organización económica de las metrópolis avanzadas, sino que también condiciona los procesos de transformación urbana, al crear nichos de mercado diferenciados y oportunidades de valorización inmobiliaria.

Desde esta perspectiva, la desigualdad no debe entenderse únicamente como una consecuencia de la gentrificación, sino también como una condición que la hace posible. Cuanto mayor es la distancia entre los niveles de renta, mayor es la capacidad de determinados grupos sociales e inversores para acceder, transformar y redefinir los usos

económicamente viables del espacio urbano. Esto implica que la presión gentrificadora no se distribuye de forma homogénea, sino que afecta de manera más intensa a aquellos barrios donde existe un mayor potencial de revalorización en relación con los niveles de renta existentes.

En el caso de Madrid, esta dinámica se ve reforzada por la existencia de diferencias significativas de ingresos entre distritos y barrios, tal y como muestran los datos oficiales. Estas desigualdades territoriales evidencian que la ciudad presenta una estructura socioeconómica claramente diferenciada, lo que contribuye a explicar por qué determinados espacios urbanos son más vulnerables a procesos de desplazamiento y transformación residencial que otros (Ayuntamiento de Madrid, 2024c).

3.1.3. La brecha de rentas (*rent gap*)

El tercer factor económico es la brecha de rentas o *rent gap* comentada en el marco teórico. Este concepto constituye una de las explicaciones más influyentes de la gentrificación porque permite identificar el incentivo económico que hace rentable la reinversión en áreas urbanas previamente depreciadas. Como se explicaba esta brecha aparece cuando existe una diferencia significativa entre la renta capitalizada actual de un inmueble o de un entorno urbano y la renta potencial que podría obtenerse tras una rehabilitación, un cambio de uso o una reorganización más lucrativa del activo (Smith, 1979; Clark, 1995). Para Madrid, este factor es especialmente relevante porque conecta la depreciación relativa de ciertos entornos con procesos posteriores de valorización apoyados en alquiler turístico, reposicionamiento comercial, cambios en la demanda y entrada de nuevos inversores (Ardura Urquiaga et al., 2020; Gil, 2024).

3.1.4. Transformaciones del mercado laboral urbano

El cuarto factor económico es la transformación del mercado laboral urbano. La gentrificación se relaciona estrechamente con el paso de economías industriales o administrativas hacia economías metropolitanas dominadas por servicios avanzados. Cuando la estructura ocupacional de una ciudad se desplaza hacia sectores de mayor productividad y concentración espacial, también cambian las preferencias residenciales y la capacidad de pago de una parte creciente de la demanda (Sassen, 2005; Scott, 2011). Además, la literatura económica ha mostrado que la concentración de empleo cualificado produce unos efectos sobre los mercados locales de trabajo y sobre el coste de vida, ya que el crecimiento de ocupaciones de alta renta suele ir acompañado de una expansión de

servicios de apoyo con salarios más bajos, intensificando la segmentación social del espacio urbano. En consecuencia, la reestructuración del mercado laboral no solo crea nuevos demandantes de vivienda en zonas centrales, sino que también incrementa el riesgo de desplazamiento de trabajadores esenciales cuya renta no evoluciona al mismo ritmo que los precios del suelo y del alquiler. Si nos vamos al caso específico de Madrid, este factor permite conectar la reorganización económica de la ciudad con la transformación de su mapa residencial y con la creciente presión sobre áreas próximas a los principales nodos de empleo y servicios.

3.2. Políticas públicas e incentivos económicos

El segundo bloque agrupa factores que afectan de manera directa a la rentabilidad de la inversión y a la formación de precios en el mercado inmobiliario. La gentrificación no depende solo de grandes tendencias estructurales, también necesita un entorno económico e institucional que permita transformar activos residenciales en operaciones rentables. Por eso, es importante recalcar la importancia creciente a la rigidez de la oferta, a la financiarización de la vivienda y al aumento de la demanda en zonas estratégicamente localizadas. El Banco de España ha advertido de forma reciente sobre los desequilibrios entre oferta y demanda de vivienda, el peso creciente del alquiler y las limitaciones del stock disponible en áreas de alta demanda, elementos que refuerzan la relevancia de este bloque para el análisis de Madrid (Banco de España, 2024).

3.2.1. Condiciones del mercado inmobiliario y restricciones de oferta

El quinto factor económico son las condiciones del mercado inmobiliario y, en particular, las restricciones de oferta. La teoría urbana y el análisis del mercado inmobiliario coinciden en que los precios de la vivienda no dependen únicamente de la demanda, sino también de la capacidad del sistema para producir nueva oferta, adaptar usos y absorber presión sobre localizaciones concretas (DiPasquale & Wheaton, 1996). Cuando la oferta responde con lentitud, ya sea por limitaciones físicas, regulatorias o administrativas, los incrementos de demanda se trasladan con mayor intensidad a los precios de los activos existentes, favoreciendo la valorización acelerada de barrios ya consolidados (Cheshire & Hilber, 2008). Esta lógica es particularmente importante en áreas centrales, donde el suelo es escaso, la rehabilitación sustituye a la nueva construcción y la elasticidad de oferta es reducida. Los diagnósticos recientes del Banco de España insisten en que la fortaleza de la demanda y la relativa rigidez de la oferta han

contribuido al encarecimiento de la vivienda y del alquiler, lo que convierte este factor en una pieza fundamental para explicar por qué la presión gentrificadora se concentra en ciertos entornos urbanos y no en otros (Banco de España, 2024; Rodríguez-Pose & Storper, 2020).

3.2.2. Financierización de la vivienda y flujos de capital

El sexto factor económico es la financierización de la vivienda y la entrada de flujos de capital en el mercado residencial. La vivienda ha dejado de operar exclusivamente como bien de uso para convertirse también en un activo financiero, una fuente de rentas y un soporte de estrategias de inversión a distintas escalas (Aalbers, 2016; Fernández & Aalbers, 2016). En el segmento del alquiler la entrada de inversores institucionales tiende a profesionalizar la gestión, intensificar la extracción de rentas y elevar la presión sobre los inquilinos, especialmente en barrios con potencial de revalorización (Fields & Uffer, 2016). Además, distintos trabajos han señalado que la salida de la crisis inmobiliaria reactivó nuevas formas de acumulación financiera sobre la vivienda y facilitó la entrada de capital corporativo en el mercado residencial, lo que hace de este factor uno de los más relevantes para interpretar la transformación reciente de Madrid (Gil García & Martínez López, 2023; Rolnik, 2013).

3.2.3. Incremento de la demanda de vivienda en zonas bien conectadas

El séptimo factor económico es el incremento de la demanda de vivienda en zonas bien conectadas. La economía urbana clásica ha mostrado que la localización condiciona de manera directa la disposición al pago de hogares y empresas, ya que residir o instalarse en áreas con menor coste de acceso al empleo y a los servicios reduce costes de transporte y mejora la utilidad económica de la ubicación (Alonso, 1964). A esta lógica se le añade una segunda dimensión que involucra directamente a las economías urbanas actuales en la que las zonas mejor conectadas suelen concentrar también oferta cultural, servicios, comercio y amenidades urbanas, lo que incrementa su atractivo para los hogares con mayor renta y refuerza la competencia por el espacio. En este contexto, la conectividad y la accesibilidad actúan como multiplicadores de la demanda, de modo que barrios inicialmente periféricos, pero bien integrados en la red de transportes pueden pasar a ser objeto de revalorización acelerada. Este factor resulta especialmente pertinente si nos centramos en nuestra ciudad de estudio porque el mercado residencial valora cada vez más la combinación de accesibilidad, centralidad funcional y calidad urbana, lo que

aumenta la probabilidad de que las mejoras de conexión se traduzcan en incrementos de precios y presión de sustitución social si no existen mecanismos de protección suficientes.

3.3. Políticas, infraestructuras y accesibilidad territorial

El tercer bloque agrupa factores relacionados con la posición espacial de los barrios y con la intervención pública sobre el territorio. En términos económicos, la infraestructura, la accesibilidad y la regulación urbanística no son variables neutrales ya que modifican la productividad de las localizaciones, alteran la renta potencial del suelo y redistribuyen oportunidades entre distintos espacios de la ciudad. Por ello, buena parte de la valorización urbana depende de la interacción entre inversión pública, ventajas locativas y diseño institucional del mercado del suelo (Duranton & Puga, 2004)

3.3.1. Accesibilidad y localización urbana: la ventaja competitiva del centro

El octavo factor económico es la accesibilidad y la localización urbana, entendidas como ventaja competitiva del centro y de los espacios mejor conectados. En economía espacial, la localización determina buena parte del valor del suelo porque influye en los costes de desplazamiento, en el acceso a empleo y servicios y en la proximidad a redes económicas relevantes (Alonso, 1964). A ello se suma que las economías de aglomeración generan beneficios específicos en los entornos densos, como el acceso compartido a infraestructuras, un mejor emparejamiento entre empresas y trabajadores y mayores oportunidades de aprendizaje e innovación (Duranton & Puga, 2004). En las ciudades avanzadas, estas ventajas convierten la centralidad en un recurso escaso y altamente disputado, elevando la disposición al pago de hogares e inversores y aumentando la presión sobre los usos menos rentables del espacio. Para este caso de estudio, este factor es muy relevante porque permite explicar por qué los barrios con mejor localización relativa y mejor conectividad concentran mayores expectativas de revalorización y, por tanto, más probabilidad de experimentar procesos de gentrificación.

3.3.2. Inversión pública en infraestructuras: el capital público como multiplicador

El noveno factor económico es la inversión pública en infraestructuras. Desde una perspectiva económica, la infraestructura no solo proporciona servicios, sino que también incrementa la productividad del espacio urbano, reduce los costes de acceso y puede elevar significativamente el valor de los activos privados situados en su entorno (Aschauer, 1989). En términos de crecimiento económico, estas inversiones suelen

generar efectos positivos sobre la actividad, aunque su impacto distributivo depende del contexto institucional y de la existencia de mecanismos que permitan redistribuir las plusvalías generadas. En el ámbito de la gentrificación, esto implica que la mejora de infraestructuras como el transporte, el espacio público o los equipamientos, puede actuar como un potente factor de valorización del suelo al aumentar la renta potencial de determinados barrios y atraer nueva inversión privada. Sin embargo, cuando no existen instrumentos de captura de valor o políticas de protección residencial, una parte importante de los beneficios derivados del gasto público tiende a trasladarse a incrementos en los precios del suelo y de la vivienda, contribuyendo a procesos de gentrificación y desplazamiento indirecto de la población residente (Suzuki et al., 2015). En este sentido, la infraestructura debe entenderse no solo como una política sectorial, sino como un factor económico central en la reconfiguración del espacio urbano.

3.3.3. Políticas públicas e incentivos económicos: el marco de la desigualdad

El décimo factor económico es el marco de políticas públicas e incentivos económicos que regula el funcionamiento del mercado urbano. El urbanismo, la normativa sobre usos, la densidad permitida, la regulación del alquiler o las estrategias de atracción de inversión no son instrumentos neutrales, sino decisiones que influyen directamente sobre el precio del suelo, sobre la elasticidad de la oferta y sobre la distribución social de los beneficios de la revalorización urbana (Rodríguez-Pose & Storper, 2020). Desde esta perspectiva, determinadas políticas pueden reforzar la exclusividad espacial si incrementan la renta potencial sin corregir sus efectos distributivos, mientras que otras pueden amortiguar la presión de mercado si acompañan la regeneración urbana con vivienda asequible, captura de plusvalías o protección del parque residencial. Este factor es especialmente importante para Madrid porque sitúa la gentrificación no solo como un resultado del mercado, sino como un proceso moldeado por decisiones institucionales que amplían o limitan la capacidad del capital para apropiarse de las rentas urbanas. En términos normativos, esta cuestión conecta con el debate sobre la ciudad justa y con la necesidad de evaluar la regeneración urbana no solo por su rentabilidad o por su impacto físico, sino también por sus efectos sobre la equidad y la permanencia residencial (Fainstein, 2010).

4. CASO DE ESTUDIO: MADRID

Madrid constituye un caso especialmente adecuado para analizar la gentrificación desde una perspectiva económica porque combina, en un mismo espacio urbano, una fuerte atracción de capital, una elevada presión sobre la vivienda, una estructura interna de rentas muy desigual y una intensa competencia por las localizaciones centrales y bien conectadas. A ello se suma que la región madrileña concentra una parte muy relevante de la inversión exterior recibida en España y que la ciudad ha experimentado en los últimos años un proceso sostenido de encarecimiento del alquiler y de aumento de la desigualdad intraurbana, condiciones que favorecen la revalorización selectiva de determinados barrios y la salida de población con menor capacidad adquisitiva (Banco de España, 2024; Sorando & Leal, 2019).

4.1. La ciudad de Madrid como objeto de análisis

La elección de Madrid como objeto de estudio no responde solo a su tamaño o a su capitalidad política, sino a su papel económico dentro del sistema urbano español y europeo. Madrid concentra funciones de dirección, servicios avanzados y actividades con fuerte capacidad de atracción de inversión, lo que incrementa el valor estratégico de la centralidad y de los entornos mejor conectados. En paralelo, esa fortaleza económica convive con tensiones crecientes en el mercado residencial, especialmente en el alquiler, donde el Banco de España ha documentado un aumento sostenido de precios desde mediados de la década pasada y una concentración de situaciones de sobreesfuerzo entre los hogares con menos ingresos (Banco de España, 2024; Sassen, 2005). Además, Madrid ofrece una ventaja analítica adicional ya que su desigualdad territorial es muy visible a escala inframunicipal. Barrios como El Viso o Recoletos están entre los barrios con mayor renta neta media anual por habitante de todas las ciudades españolas de más de 250.000 habitantes, mientras que las estadísticas municipales muestran una marcada heterogeneidad de renta entre distritos y barrios. Esta combinación de rentas muy altas en determinados enclaves y menores niveles de ingreso en otros espacios de la ciudad refuerza la utilidad de Madrid como lugar para observar cómo la presión de mercado se distribuye de manera muy desigual sobre el territorio urbano.

Desde el punto de vista espacial, esta desigualdad se traduce en un mercado urbano fragmentado. Además, el declive de la mezcla social y el aumento de la segregación residencial han reforzado la distancia entre los espacios de renta alta y los

espacios populares, haciendo más probable que los procesos de revalorización se concentren en zonas limítrofes o en barrios centrales con margen de transformación. A ello se añade que la desigualdad de precios de vivienda dentro de la ciudad se ha intensificado tras la crisis financiera, lo que confirma que Madrid no solo es una ciudad cara, sino una ciudad cada vez más desigual en términos de valor inmobiliario y acceso residencial (Sorando & Leal, 2019; Kenyon et al., 2024).

4.2. Transformaciones urbanas y gentrificación en Madrid

4.2.1. Geografía de la desigualdad y fragmentación del mercado

La gentrificación en Madrid no se distribuye de forma homogénea, sino que avanza sobre un mapa previo de desigualdad social y de segmentación inmobiliaria. En este sentido, el contraste entre barrios de renta muy alta y áreas históricamente populares del centro y del sur urbano ayuda a entender por qué algunos espacios presentan una mayor exposición a procesos de sustitución residencial que otros. (Sorando & Leal, 2019) En términos económicos, esta geografía desigual favorece que la presión gentrificadora no actúe solo sobre los barrios ya consolidados de renta alta, sino también sobre aquellos que combinan centralidad relativa, buena accesibilidad y precios históricamente inferiores. Por eso, en Madrid la frontera de la gentrificación no debe buscarse únicamente en Salamanca o Chamberí, sino también en espacios como Embajadores-Lavapiés, Universidad-Malasaña, Tetuán o Arganzuela, donde la combinación entre localización estratégica y margen de revalorización ha resultado especialmente atractiva para la inversión y para la demanda solvente (Ardura Urquiaga et al., 2020; Kenyon et al., 2024).

4.2.2. Turistificación, alquiler de corta duración y presión sobre el centro

Uno de los cambios más relevantes en la transformación reciente de Madrid ha sido la expansión del alquiler de corta duración y su impacto sobre el mercado residencial ordinario. La evidencia empírica para Madrid muestra una asociación fuerte entre el crecimiento de la oferta de alquiler turístico, el aumento de las rentas y la llegada de población con perfiles económicos más altos, especialmente en áreas centrales. Esta dinámica ha resultado especialmente visible en el distrito Centro, pero también en zonas cercanas como Arganzuela o Tetuán, que han pasado a participar de manera más intensa en la lógica de rentabilidad del alojamiento temporal (Ardura Urquiaga et al., 2020; Gil & Sequera, 2020). La propia información municipal confirma la magnitud del fenómeno. En abril de 2024, el Ayuntamiento de Madrid señaló que las viviendas de uso turístico se

habían incrementado un 41 % desde 2017, con 5.564 nuevas unidades (Ayuntamiento de Madrid, 2024a). Un mes después, al publicar el mapa municipal de viviendas de uso turístico con licencia urbanística, cifró en 1.008 las VUT autorizadas y mostró una concentración destacada en Centro, Tetuán, Arganzuela, Chamartín y Salamanca (Ayuntamiento de Madrid, 2024b).

Si ponemos el foco en los barrios, Lavapiés y el entorno de Malasaña-Universidad constituyen ejemplos especialmente ilustrativos. En Lavapiés se puede ver la interacción entre turistificación, cambio comercial y desplazamiento progresivo, mientras que en el sureste de Malasaña se ha descrito una estrategia de revalorización impulsada de forma más explícita por agentes privados. Ambos casos muestran que en Madrid la gentrificación no se reduce a una mejora espontánea del entorno, sino que suele implicar una reprogramación económica del barrio, orientada a usos, consumidores e inversiones más rentables que los existentes previamente (Sequera, 2015; Mazorra Rodríguez, 2023).

4.2.3. Regeneración urbana, cambio de uso y revalorización del suelo

Las transformaciones urbanas de Madrid también se han apoyado en grandes operaciones de renovación física y simbólica del espacio urbano. Madrid Río es uno de los ejemplos más claros. En este proyecto se produjo la remodelación del eje del Manzanares y la creación del gran corredor verde que mejoraron de forma notable la calidad ambiental y urbana del entorno por donde antes circulaba la parte sur de la circunvalación por el exterior de la m30. Sin embargo, pero la esa mejora también generó efectos de selección sociodemográfica y revalorización residencial en áreas próximas. Por tanto, Madrid Río no debe entenderse solo como una operación paisajística o de movilidad, sino también como una intervención capaz de elevar la renta potencial del suelo y de alterar la composición social de los barrios adyacentes (Galiana Martín, 2022; Ariza de la Cruz & Sorando Ortín, 2025).

A esta lógica se suman otras operaciones de transformación vinculadas al frente del Manzanares y a ámbitos estratégicos de la ciudad. Un claro ejemplo es el proyecto de Mahou-Calderón que se presentó como una estrategia de rehabilitación, revitalización y renovación de la edificación residencial, comercial y terciaria del frente del río. Este tipo de actuaciones no son equivalentes a la gentrificación por sí mismas, pero sí pueden crear las condiciones económicas que la aceleran, al incrementar la

expectativa de renta, atraer nueva inversión y elevar el coste de oportunidad de mantener usos menos rentables del suelo (Suzuki et al., 2015)

4.3. Importancia de los factores económicos en Madrid

4.3.1. La vivienda como activo y la entrada de capital

En Madrid, la importancia de los factores económicos se observa con especial claridad en la creciente condición de la vivienda como activo de inversión. El contexto regional muestra una elevada capacidad de atracción de capital donde la Comunidad de Madrid registró 24,71 mil millones de euros de inversión productiva bruta en 2024, el 67,1% del total nacional, y mantuvo un papel dominante en la recepción de capital exterior (Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, 2025). Aunque estos flujos no se dirigen exclusivamente al mercado residencial, sí forman parte de un entorno económico que facilita la entrada de inversión, la valorización de activos y la conexión del territorio madrileño con circuitos globales de capital. Aplicado a la vivienda, esto significa que el mercado madrileño no se mueve únicamente por las necesidades habitacionales de sus residentes, sino también por expectativas de rentabilidad, estrategias de diversificación patrimonial y nuevas formas de gestión profesionalizada del alquiler. Esta financiarización refuerza la capacidad de determinados agentes para capturar rentas urbanas, acelerar la rotación residencial y desplazar la función social de la vivienda en favor de su valor como activo (Aalbers, 2016; Gil García & Martínez López, 2023; Gil & Sequera, 2020)

4.3.2. Desigualdad estructural y encarecimiento del acceso residencial

La gentrificación madrileña también debe entenderse sobre una base de desigualdad estructural. El Banco de España ha documentado para Madrid y otras grandes ciudades un crecimiento acumulado relevante del precio del alquiler entre 2015 y 2022, y ha subrayado que el aumento del gasto en alquiler genera situaciones de sobreesfuerzo especialmente entre los hogares con menores ingresos. Esta idea encaja con la evidencia intraurbana sobre Madrid: los precios de la vivienda se han vuelto más desiguales entre barrios tras la crisis financiera, lo que hace que la revalorización beneficie de forma muy distinta a propietarios y residentes según su posición previa en el mercado (Banco de España, 2024; Kenyon et al., 2024). En este contexto, la gentrificación funciona como un mecanismo de selección económica. Los hogares con patrimonio o con rentas altas pueden aprovechar mejor la revalorización de la ciudad, mientras que quienes dependen

exclusivamente de sus salarios quedan más expuestos a subidas de alquiler, no renovación de contratos o desplazamientos hacia zonas periféricas. En Madrid, por tanto, la desigualdad no es solo el telón de fondo del proceso, sino una condición que amplifica su intensidad y sus efectos sociales (Sorando & Leal, 2019)

4.3.3. Centralidad, accesibilidad y economías de aglomeración

Otro motivo por el que los factores económicos son decisivos en Madrid es que la ciudad mantiene un fuerte valor de centralidad. La concentración de empleo avanzado, servicios especializados, nodos de transporte y amenidades urbanas incrementa la utilidad económica de vivir o invertir en determinados barrios. Esto ayuda a explicar por qué áreas como Chamberí, Salamanca, Centro, Arganzuela o Tetuán soportan presiones crecientes: combinan proximidad a empleo, accesibilidad, densidad de servicios y capacidad de absorber nuevas formas de demanda residencial y turística (Sassen, 2005; Ardura Urquiaga et al., 2020). Esta ventaja competitiva de la centralidad convierte la localización en un recurso escaso y económicamente muy rentable. Cuanto mayor es la productividad y la conectividad asociadas a ciertos entornos urbanos, mayor es la presión para reasignar el suelo a los usos más lucrativos. Por eso, en Madrid, la accesibilidad y la centralidad no son solo características urbanísticas, sino variables económicas que intervienen directamente en la formación de precios y en la exposición diferencial de los barrios a la gentrificación (Galiana Martín, 2022; Kenyon et al., 2024).

5. METODOLOGÍA

5.1. Diseño de la investigación

La parte metodológica del trabajo se plantea como un estudio **aplicado**, descriptivo y analítico, orientado a identificar y priorizar los factores económicos que influyen en la gentrificación de la ciudad de Madrid. El objetivo metodológico del trabajo no consiste en estimar una relación causal en sentido econométrico, sino en construir una estructura de decisión que permita ordenar la importancia de los distintos factores económicos que se han comentado anteriormente a partir del juicio y opinión de expertos.

Desde el punto de vista metodológico, se adopta un enfoque mixto con lógica sistémica, adecuado para problemas complejos en los que las variables no actúan de forma independiente, sino que mantienen relaciones de influencia mutua. Esta aproximación resulta especialmente pertinente en el estudio de la gentrificación, ya que factores como

la brecha de rentas, la desigualdad de ingresos, la accesibilidad, la presión de demanda o las condiciones del mercado inmobiliario se condicionan entre sí y no pueden analizarse de forma lineal o aislada. Por ello, se va a utilizar en el trabajo utiliza el Analytic Network Process (ANP) como herramienta principal. Con este método de análisis podemos modelizar problemas en forma de red, incorporando dependencias internas y externas entre clústeres y nodos (Saaty, 1996). Esta característica lo convierte en una metodología especialmente adecuada para estudiar la gentrificación en Madrid desde una perspectiva económica, puesto que el fenómeno responde precisamente a una interacción de muchos factores y características: mercado, territorio, inversión, accesibilidad, regulación y estructura social.

El desarrollo de la investigación se organiza en cuatro fases. En primer lugar, se ha realizado una revisión teórica, conceptual y bibliográfica que ha permitido permite identificar los factores económicos más relevantes de la gentrificación. En segundo lugar, se define la estructura de red del modelo, agrupando dichos factores en clústeres y estableciendo las relaciones de influencia entre ellos. Después se obtienen los juicios de expertos mediante comparaciones pareadas utilizando la escala fundamental de Saaty. Finalmente, se calcula la supermatriz límite del modelo y se extraen las prioridades globales de cada factor ordenándolos de mayor a menor influencia.

5.2. Enfoque multicriterio

No existe un único indicador capaz de explicar por sí solo la transformación urbana de Madrid hacia la gentrificación, sino un conjunto de factores que actúan de manera simultánea y cuya importancia relativa debe ser evaluada de forma conjunta. En este sentido, el enfoque multicriterio permite abordar problemas complejos en los que intervienen criterios heterogéneos y no siempre comparables entre sí (Hwang & Yoon, 1981). Aplicado a este trabajo, el objetivo no consiste en seleccionar una alternativa entre varias opciones, sino en priorizar factores económicos. Por ello, la lógica del análisis multicriterio se emplea aquí para ordenar qué factores tienen mayor peso relativo en la explicación de la gentrificación madrileña. Este tipo de problema se corresponde con los modelos de decisión con múltiples atributos, donde el interés principal reside en comparar criterios y establecer su relevancia dentro de un sistema (Hwang & Yoon, 1981).

La utilidad del enfoque multicriterio radica en tres aspectos. En primer lugar, permite integrar variables de distinta naturaleza en un mismo modelo de decisión. En

segundo lugar, facilita incorporar el juicio experto en un problema donde no todas las relaciones pueden observarse directamente mediante datos homogéneos. En tercer lugar, ofrece una salida operativa en forma de ponderaciones finales, lo que resulta especialmente útil para un trabajo que busca no solo describir factores, sino también jerarquizarlos.

5.3. Justificación de la aplicación del método ANP

El método seleccionado para este trabajo es el Analytic Network Process (ANP), desarrollado como una ampliación del Analytic Hierarchy Process (AHP). Mientras que el AHP parte de una estructura jerárquica donde los criterios son independientes entre sí, el ANP permite trabajar con estructuras de red donde existen interdependencias y retroalimentaciones entre los elementos del sistema (Saaty, 1996).

Esta diferencia resulta fundamental para el caso de la gentrificación en Madrid. En este fenómeno, la importancia de un factor no depende únicamente de su efecto directo, sino también de cómo influye sobre otros factores y de cómo se ve afectado por ellos. Por ejemplo, la accesibilidad y localización urbana puede incrementar la demanda de vivienda en una zona, lo que a su vez modifica las condiciones del mercado inmobiliario y amplía la brecha de rentas. Del mismo modo, la desigualdad de ingresos puede reforzar la vulnerabilidad de determinados barrios frente a la presión de mercado, mientras que la inversión pública en infraestructuras puede elevar la renta potencial del suelo y favorecer procesos de revalorización.

Por esta razón, el ANP resulta más adecuado que una jerarquía lineal. El método permite representar la gentrificación como una red de factores económicos interdependientes, obteniendo prioridades globales a partir de comparaciones pareadas entre nodos y clústeres (Meade & Sarkis, 1999; Yüksel & Dağdeviren, 2007). Esta lógica coincide, además, con aplicaciones recientes del método en otros ámbitos de decisión compleja, donde se subraya la utilidad del ANP para identificar factores críticos teniendo en cuenta sus relaciones recíprocas, la validación experta y la agregación de juicios mediante software específico como SuperDecisions (Alcalá et al., 2025).

5.4. Definición del modelo: clústeres y nodos

A partir de la revisión bibliográfica desarrollada previamente, se construyó un modelo compuesto por tres clústeres y diez nodos, que recogen los factores económicos considerados más relevantes en la explicación de la gentrificación en Madrid.

El primer clúster, Estructura socioeconómica y desigualdad, agrupa factores vinculados a la composición social y ocupacional de la ciudad, así como a la distribución desigual de renta y oportunidades urbanas. En este bloque se incluyen los siguientes nodos: cambios demográficos asociados a la actividad económica, desigualdad de ingresos y polarización urbana, la brecha de rentas y transformaciones del mercado laboral urbano.

El segundo clúster, Políticas públicas e incentivos económicos, recoge factores relacionados con el funcionamiento del mercado residencial, la rentabilidad del activo inmobiliario y los incentivos económicos que favorecen la revalorización. En este caso, los nodos seleccionados son condiciones del mercado inmobiliario, financierización de la vivienda e incremento de la demanda de vivienda en zonas bien conectadas.

El último, Políticas, infraestructura y accesibilidad territorial, reúne factores vinculados a la localización urbana, la inversión pública y el marco institucional del territorio. En este bloque se incluyen accesibilidad y localización urbana, inversión pública en infraestructuras y políticas públicas e incentivos económicos.

La selección de estos nodos responde a un doble criterio. Por un lado, se apoya en la literatura económica y urbana revisada en los apartados anteriores y por otro, busca construir una red manejable y suficientemente representativa del sistema económico que subyace a la gentrificación madrileña. Es por eso que el modelo no pretende agotar todas las dimensiones posibles del fenómeno, sino identificar aquellas que, desde una perspectiva económica, presentan mayor capacidad explicativa.

5.5. Construcción de la red de relaciones

Una vez definidos los clústeres y nodos, se procedió a construir la red de interdependencias del modelo. En ANP, esta fase es esencial, ya que el método exige identificar qué elementos influyen sobre cuáles antes de realizar las comparaciones pareadas. En este estudio se parte de la premisa de que los factores económicos de la gentrificación no actúan de forma aislada, sino mediante una estructura de influencias

cruzadas. Estas relaciones pueden ser de dos tipos. En primer lugar, existen dependencias externas, cuando un nodo de un clúster influye sobre nodos de otro clúster. En segundo lugar, existen dependencias internas, cuando la influencia se produce entre nodos pertenecientes al mismo clúster.

La estructura de red se definió a partir de la lógica teórica desarrollada en los capítulos anteriores y fue posteriormente contrastada mediante consulta experta. De este modo, el modelo no se basa únicamente en una decisión del investigador, sino en una estructura analítica coherente con la literatura y validada por conocimiento especializado sobre mercado inmobiliario, economía urbana y transformación territorial.

5.6. Selección de expertos y obtención de juicios

Para construir las matrices de comparación necesarias en el modelo ANP, se contó con la participación de un panel formado por cuatro expertos. Aunque algunos estudios que aplican esta metodología recurren a grupos algo más numerosos, en este caso se consideró suficiente un panel reducido debido al alto grado de especialización del tema analizado y a la coincidencia apreciable en los juicios emitidos. En este tipo de enfoques, la prioridad no reside tanto en alcanzar un número elevado de participantes como en disponer de perfiles con conocimiento sólido y capacidad para valorar de forma coherente la relevancia relativa de los factores incluidos en el modelo.

Los expertos seleccionados procedían de ámbitos directamente vinculados al objeto de estudio, entre ellos la economía urbana, el mercado inmobiliario, la ordenación del territorio y el análisis de políticas públicas. La caracterización específica de cada perfil se presenta a continuación.

La recogida de información se realizó mediante un sistema de comparaciones pareadas, a través del cual se pidió a los participantes que evaluaran la influencia relativa de unos factores frente a otros dentro de la estructura de red previamente definida.

5.7. Comparaciones pareadas y escala de medida

La priorización de los factores se realizó mediante comparaciones pareadas, procedimiento central del método ANP. Cada experto comparó dos elementos cada vez, indicando cuál de ellos ejercía una influencia mayor sobre un elemento de referencia y en qué grado.

Para ello se utilizó la escala fundamental de Saaty, que asigna valores del 1 al 9 según la intensidad de la preferencia (Saaty, 1996). El valor 1 indica igualdad de importancia; los valores 3, 5, 7 y 9 representan, respectivamente, importancia moderada, fuerte, muy fuerte y extrema; y los valores intermedios permiten matizar el juicio cuando la diferencia no coincide exactamente con las categorías principales. Los recíprocos se aplican cuando el segundo elemento comparado presenta mayor influencia que el primero. Este sistema permite transformar juicios cualitativos en valores numéricos, generando matrices de comparación a partir de las cuales se calculan los vectores de prioridad local.

5.8. Procesamiento del modelo y uso del software

El modelo ANP se implementó mediante el programa SuperDecisions, software específicamente diseñado para la aplicación de métodos AHP y ANP. A través de este programa se introdujeron los clústeres, los nodos y las relaciones de dependencia previamente definidas, así como las comparaciones pareadas realizadas por el panel de expertos.

Las valoraciones individuales se integraron en una matriz agregada de ponderaciones, obtenida a partir de la media conjunta de los juicios emitidos por los expertos. Sobre esa base, el programa generó las matrices necesarias para el cálculo final de prioridades.

La computación del modelo se desarrolló en tres etapas. En primer lugar, se obtuvo la supermatriz no ponderada, que recoge los vectores de prioridad local derivados de las comparaciones pareadas. En segundo lugar, se construyó la supermatriz ponderada, ajustando los pesos de la matriz anterior en función de la importancia relativa de los clústeres. Finalmente, se calculó la supermatriz límite, elevando la supermatriz ponderada a potencias sucesivas hasta alcanzar la convergencia. Esta última matriz proporciona los pesos globales definitivos de cada nodo dentro del sistema (Yüksel & Dağdeviren, 2007).

5.9. Control de consistencia

Con el fin de garantizar la fiabilidad interna del modelo, las matrices de comparación pareada fueron sometidas a control de consistencia. En ANP, esta coherencia se evalúa mediante la ratio de consistencia, que permite comprobar si los juicios emitidos

mantienen una lógica interna aceptable. Habitualmente se considera adecuado un valor igual o inferior a 0,10 (Saaty, 1996; Alcalá et al., 2025).

En el presente estudio, el control de consistencia se realizó mediante el propio software SuperDecisions. La ratio de inconsistencia obtenido fue de 0,08, por lo que el modelo puede considerarse metodológicamente consistente y adecuado para la obtención de prioridades globales.

6. RESULTADOS

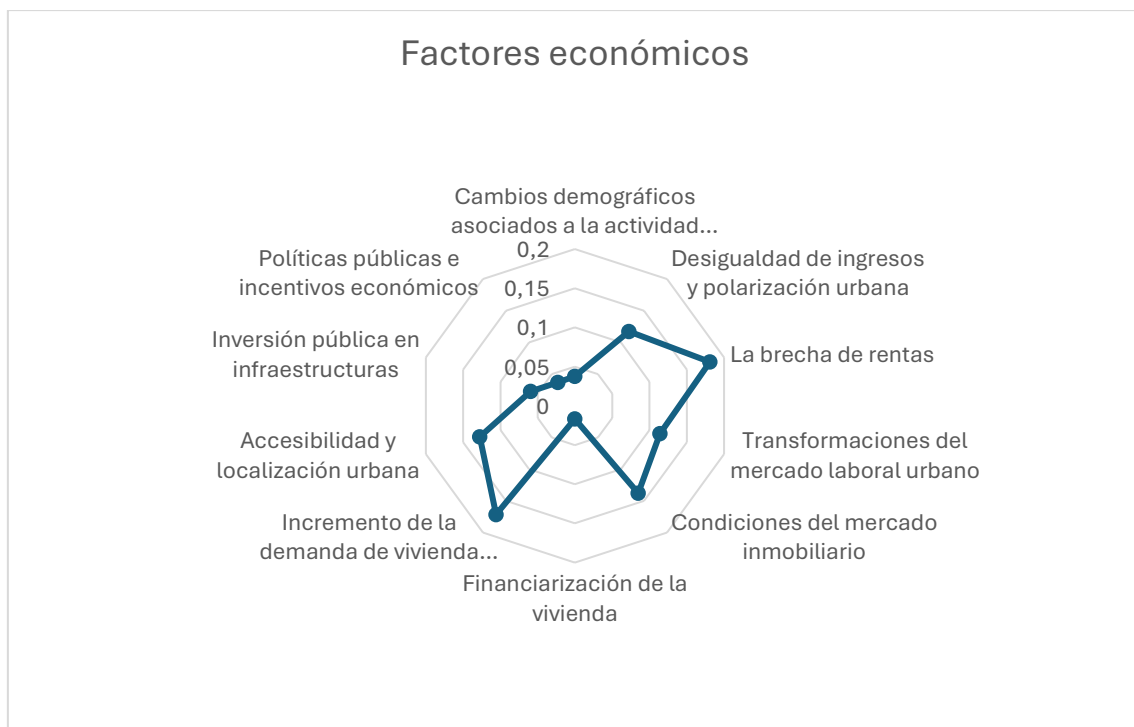


Figura 1: Resultados ponderados de factores económicos

6.1. Resultados por clústeres

La aplicación del modelo ANP permitió obtener las prioridades globales tanto de los clústeres como de los nodos individuales. A nivel agregado, el clúster con mayor peso en la explicación económica de la gentrificación en Madrid es Estructura socioeconómica y desigualdad, con una ponderación total de 0,4502. En segundo lugar, se sitúa Políticas públicas e incentivos económicos, con un peso de 0,3254, mientras que Políticas, infraestructura y accesibilidad territorial ocupa la tercera posición, con 0,2244.

Estos resultados indican que, en el caso madrileño, los factores de carácter estructural vinculados a la desigualdad, la composición socioeconómica y la brecha de rentas presentan una relevancia superior a los factores estrictamente territoriales o institucionales. Ello no significa que estos últimos carezcan de importancia, sino que, dentro de la red analizada, su capacidad explicativa aparece subordinada a las dinámicas estructurales del mercado y de la distribución social de la ciudad.

6.2. Resultados por nodos

El análisis individual de los diez nodos revela una jerarquía de factores claramente definida. El nodo con mayor ponderación global es la brecha de rentas, con un peso de 0,1811, lo que confirma la relevancia del diferencial entre renta actual y renta potencial como principal mecanismo económico de activación de la gentrificación en Madrid.

En segundo lugar, aparece el incremento de la demanda de vivienda en zonas bien conectadas, con una ponderación de 0,1713, lo que pone de manifiesto la importancia de la accesibilidad y de la presión de demanda sobre áreas urbanas estratégicamente localizadas. En tercera posición se sitúan las condiciones del mercado inmobiliario, con 0,1375, seguidas de accesibilidad y localización urbana, con 0,1277, y de desigualdad de ingresos y polarización urbana, con 0,1173.

Por detrás de estos factores se encuentran transformaciones del mercado laboral urbano (0,1143), inversión pública en infraestructuras (0,0596), políticas públicas e incentivos económicos (0,0371), cambios demográficos asociados a la actividad económica (0,0376) y, finalmente, financiarización de la vivienda, con 0,0165.

El orden resultante muestra que la gentrificación madrileña, según el juicio experto recogido en el modelo, está explicada principalmente por una combinación de expectativa de revalorización, presión de demanda, rigidez de mercado y ventaja locativa.

6.3. Interpretación de los resultados

La lectura conjunta de las ponderaciones permite identificar una lógica económica bastante definida. En primer lugar, la centralidad de la brecha de rentas indica que la gentrificación en Madrid se activa allí donde existe un margen claro de valorización del suelo y del activo residencial. En otras palabras, el mercado no opera solo sobre barrios ya consolidados y caros, sino especialmente sobre aquellos espacios donde el diferencial entre valor actual y valor potencial resulta más atractivo para la inversión.

En segundo lugar, el elevado peso del incremento de la demanda en zonas bien conectadas y de la accesibilidad y localización urbana muestra que la conectividad territorial no es una variable secundaria, sino uno de los principales vectores de presión gentrificadora. La demanda de vivienda se concentra en barrios que ofrecen una ventaja funcional clara dentro de la ciudad, lo que intensifica la competencia por el suelo y favorece la reasignación del espacio hacia usos y residentes con mayor capacidad de pago. En tercer lugar, la relevancia de las condiciones del mercado inmobiliario confirma que la estructura del mercado importa tanto como la demanda. La rigidez de la oferta, las dificultades de acceso a vivienda y las tensiones del alquiler contribuyen a amplificar los procesos de revalorización y desplazamiento.

Por último, el hecho de que la financierización de la vivienda obtenga una ponderación reducida en comparación con otros factores no implica que sea irrelevante en términos teóricos, sino que, dentro de este modelo concreto y según el panel consultado, no aparece como el factor más determinante. En este caso, el peso explicativo se desplaza hacia variables más directamente relacionadas con la estructura de desigualdad, la presión de demanda y la lógica del diferencial de renta.

7. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Los resultados obtenidos refuerzan la utilidad de una perspectiva económica para analizar la gentrificación en Madrid. En términos generales, el modelo sitúa en las primeras posiciones a la brecha de rentas, el incremento de la demanda de vivienda en zonas bien conectadas, las condiciones del mercado inmobiliario, la accesibilidad y localización urbana y la desigualdad de ingresos y polarización urbana. Esta jerarquía resulta coherente con una parte importante de la literatura urbana, que ha señalado que la gentrificación no puede explicarse únicamente como un cambio cultural o simbólico del barrio, sino como un proceso de revalorización territorial basado en incentivos de mercado, expectativas de rentabilidad y desigualdad espacial preexistente (Smith, 1979; Clark, 1995).

En primer lugar, la posición dominante de la brecha de rentas confirma la vigencia de la explicación propuesta por Smith (1979), según la cual la gentrificación se activa cuando la diferencia entre la renta actual y la renta potencial del suelo se vuelve

suficientemente atractiva para la reinversión. En el caso de la ciudad de Madrid, este resultado sugiere que el motor principal del proceso no reside tanto en una simple preferencia residencial por el centro urbano como en la existencia de oportunidades de valorización en barrios o entornos donde el margen de rentabilidad todavía no ha sido completamente capturado. En este sentido, el resultado también se alinea con las reformulaciones posteriores de Clark (1995) y Slater (2017), que insisten en que la *rent gap* debe entenderse como un mecanismo dinámico, ligado tanto a procesos locales de desinversión como a circuitos más amplios de acumulación urbana.

En segundo lugar, la elevada importancia del incremento de la demanda de vivienda en zonas bien conectadas y de la accesibilidad y localización urbana refuerza la idea de que la centralidad funcional y la buena conexión territorial son activos económicos decisivos dentro del mercado residencial madrileño. Este hallazgo es consistente con la economía urbana clásica, que subraya el valor de la localización y de la reducción de costes de acceso al empleo y a los servicios, pero también con trabajos más recientes que señalan el papel de la centralidad en la competencia por los espacios metropolitanos de alta productividad (Storper & Scott, 2009). En el caso de Madrid, además, esta lectura encaja con la evidencia empírica sobre la presión que soportan áreas centrales y pericentrales bien conectadas, donde el acceso a transporte, empleo, servicios y amenidades incrementa de forma sustancial la disposición al pago y, por tanto, la exposición a procesos de sustitución social (Ardura Urquiaga et al., 2020; Banco de España, 2024).

En tercer lugar, la relevancia de las condiciones del mercado inmobiliario muestra que la gentrificación madrileña no depende solo de la demanda, sino también de la forma en que responde la oferta. La literatura ha señalado que, en contextos de escasez relativa de vivienda, baja elasticidad de oferta y creciente presión sobre el alquiler, las subidas de demanda se trasladan con mayor intensidad a los precios de los activos existentes, reforzando los procesos de revalorización y exclusión residencial (Cheshire & Hilber, 2008). En España, y en particular en Madrid, el Banco de España ha advertido recientemente de que el desajuste entre oferta y demanda en el mercado residencial constituye uno de los principales elementos de tensión sobre los precios, especialmente en el segmento del alquiler (Banco de España, 2024). Estos resultados encajan con esa línea, ya que sitúan el funcionamiento del mercado inmobiliario como un factor especialmente influyente dentro del proceso.

Asimismo, el peso de la desigualdad de ingresos y polarización urbana confirma que la gentrificación no puede desligarse de la estructura desigual de la ciudad. En Madrid, este resultado se alinea con la evidencia de Sorando y Leal (2019), quienes muestran un debilitamiento de la mezcla social y una creciente segmentación socioespacial en la capital. Por tanto, la desigualdad no aparece aquí únicamente como un efecto de la gentrificación, sino también como una condición que aumenta la vulnerabilidad diferencial de ciertos barrios frente a la presión del mercado.

Un resultado especialmente interesante del modelo es la posición relativamente baja de la financierización de la vivienda. Desde el marco teórico, podría esperarse que este factor ocupase una posición más alta, sobre todo a la luz de autores como Aalbers (2016), Fields y Uffer (2016) o Gil García y Martínez López (2023), que subrayan la creciente intervención de actores financieros en el mercado habitacional. Sin embargo, en este modelo ese factor no aparece entre los elementos dominantes. Esto no invalida la literatura sobre financierización, pero sí obliga a matizar su alcance en este caso concreto. Según el panel de expertos y la estructura de red construida, la gentrificación madrileña parece estar más directamente asociada a la combinación entre *rent gap*, presión de demanda, condiciones del mercado y ventaja locativa que a la financierización en sentido estricto. Una lectura razonable es que la financierización opera más como factor amplificador que como detonante principal, reforzando dinámicas ya activadas por otros mecanismos económicos (Aalbers, 2016; Gil, 2024).

Otra aportación de la metodología es que permite detectar que no todos los factores teóricamente relevantes mantienen el mismo peso cuando se les obliga a competir dentro de una red de decisión. Esto también conecta con Alcalá et al. (2025), quienes muestran que la importancia de los factores puede variar según el contexto y según el perfil de los expertos, aunque la agregación global permita identificar una estructura dominante. En este caso, la jerarquía final sugiere que, para Madrid, los elementos más decisivos son los ligados a valorización, accesibilidad, presión de demanda y desigualdad, por encima de otros factores que, aun siendo teóricamente importantes, quedan en posiciones más secundarias dentro del sistema.

En conjunto, el estudio permite concluir que la gentrificación en Madrid se explica principalmente por la combinación entre desigualdad estructural, diferencial de renta explotable, presión de demanda sobre espacios bien conectados y tensiones propias del mercado inmobiliario. La principal aportación del trabajo consiste en haber trasladado un

fenómeno urbano complejo a una estructura de decisión multicriterio capaz de captar interdependencias entre desigualdad, mercado, accesibilidad, demanda y revalorización del suelo. En este sentido, el trabajo confirma que la gentrificación madrileña puede analizarse de forma especialmente consistente desde una perspectiva económica, en línea con los planteamientos clásicos de Smith (1979) y con los desarrollos posteriores sobre *rent gap*, financiarización y desigualdad urbana (Clark, 1995; Aalbers, 2016).

Desde una perspectiva aplicada, estos resultados tienen implicaciones relevantes para la política urbana. Si la gentrificación madrileña se explica principalmente por la combinación entre *rent gap*, demanda sobre zonas bien conectadas, rigidez del mercado y desigualdad estructural, entonces las respuestas centradas solo en intervenciones puntuales o reactivas pueden ser insuficientes. Las políticas que confían exclusivamente en la desregulación de la oferta o en la regeneración física del entorno pueden incluso agravar la desigualdad espacial si no se acompañan de mecanismos redistributivos y de protección residencial (Fainstein, 2010). Por ello, el modelo sugiere que cualquier estrategia orientada a contener la gentrificación en Madrid debería actuar no solo sobre sus efectos visibles, sino sobre los mecanismos económicos que la alimentan.

7.1. Limitaciones y futuras líneas de investigación del estudio

Una primera limitación del estudio deriva de la propia naturaleza del modelo utilizado. El ANP permite ordenar factores y captar relaciones de dependencia, pero ofrece una imagen estructurada del fenómeno más que una medición directa de su intensidad real en el territorio. Es decir, el modelo identifica qué factores parecen más influyentes dentro de la red construida, pero no cuantifica por sí mismo cuánto explica cada uno en términos empíricos sobre barrios concretos de Madrid.

Además, el modelo ANP se basa en juicios expertos, lo que introduce un componente de subjetividad en la valoración de las relaciones entre factores. Aunque este enfoque es habitual en análisis multicriterio, los resultados dependen en parte de la experiencia y perspectiva de los participantes. Asimismo, el número de expertos consultados ha sido reducido, lo que puede limitar la robustez del modelo y aumentar el riesgo de sesgos en la priorización final de los factores.

En segundo lugar, el trabajo parte de una selección previa de factores económicos. Aunque esta selección está fundamentada en la literatura, siempre implica una decisión analítica que deja fuera otras variables potencialmente relevantes o subfactores que

podrían haber modificado la jerarquía final. Por ello, los resultados deben interpretarse como una priorización construida a partir de un marco delimitado, y no como una representación exhaustiva de todas las dinámicas vinculadas a la gentrificación.

Además, el estudio adopta una escala de análisis agregada para el conjunto de Madrid. Esta perspectiva resulta útil para identificar patrones generales, pero puede ocultar diferencias importantes entre barrios centrales, periféricos o sometidos a presiones específicas como la turistificación o las grandes operaciones urbanas. En consecuencia, la jerarquía obtenida refleja una tendencia general, aunque no necesariamente la misma intensidad o combinación de factores en todos los espacios de la ciudad.

A partir de estas limitaciones, una línea de investigación especialmente interesante sería trasladar el análisis a escalas intraurbanas más precisas. Aplicar el modelo por distritos o barrios permitiría comprobar si la combinación de factores económicos se mantiene estable o si, por el contrario, varía según el tipo de tejido urbano, la posición dentro de la ciudad o el grado de presión inmobiliaria existente.

También sería útil desarrollar una comparación entre distintos momentos temporales. En lugar de ofrecer una imagen estática, futuros estudios podrían analizar cómo cambia la importancia relativa de los factores económicos en fases diferentes del proceso gentrificador, por ejemplo, antes, durante y después de periodos de fuerte revalorización residencial o de transformación urbana.

Otra posible línea consistiría en vincular la priorización obtenida mediante ANP con cartografía urbana y análisis espacial. La combinación del modelo con indicadores territoriales permitiría localizar con mayor precisión las áreas donde convergen accesibilidad, presión de demanda, desigualdad y potencial de valorización, reforzando así la dimensión aplicada del trabajo.

Por último, sería interesante explorar la relación entre factores económicos y respuestas públicas concretas. Analizar cómo determinadas políticas de vivienda, regulación del alquiler o intervención urbanística alteran la jerarquía de factores ayudaría a conectar el modelo con escenarios de planificación y con herramientas más directamente útiles para la política urbana.

8. DECLARACIÓN DE USO DE HERRAMIENTAS DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL GENERATIVA EN TRABAJOS FIN DE GRADO

ADVERTENCIA: Desde la Universidad consideramos que ChatGPT u otras herramientas similares son herramientas muy útiles en la vida académica, aunque su uso queda siempre bajo la responsabilidad del alumno, puesto que las respuestas que proporciona pueden no ser veraces. En este sentido, NO está permitido su uso en la elaboración del Trabajo fin de Grado para generar código porque estas herramientas no son fiables en esa tarea. Aunque el código funcione, no hay garantías de que metodológicamente sea correcto, y es altamente probable que no lo sea.

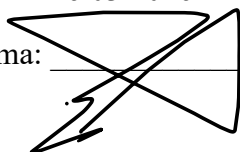
Por la presente, yo, Markel Arredondo Redondo, estudiante de Psicología y ADE de la Universidad Pontificia Comillas al presentar mi Trabajo Fin de Grado titulado "[Título del trabajo]", declaro que he utilizado la herramienta de Inteligencia Artificial Generativa ChatGPT u otras similares de IAG de código sólo en el contexto de las actividades descritas a continuación [el alumno debe mantener solo aquellas en las que se ha usado ChatGPT o similares y borrar el resto. Si no se ha usado ninguna, borrar todas y escribir "no he usado ninguna"]:

1. **Brainstorming de ideas de investigación:** Utilizado para idear y esbozar posibles áreas de investigación.
2. **Referencias:** Usado conjuntamente con otras herramientas, como Science, para identificar referencias preliminares que luego he contrastado y validado.
3. **Metodólogo:** Para descubrir métodos aplicables a problemas específicos de investigación.
4. **Estudios multidisciplinares:** Para comprender perspectivas de otras comunidades sobre temas de naturaleza multidisciplinar.
5. **Constructor de plantillas:** Para diseñar formatos específicos para secciones del trabajo.
6. **Sintetizador y divulgador de libros complicados:** Para resumir y comprender literatura compleja.
7. **Generador de problemas de ejemplo:** Para ilustrar conceptos y técnicas.
8. **Revisor:** Para recibir sugerencias sobre cómo mejorar y perfeccionar el trabajo con diferentes niveles de exigencia.
9. **Traductor:** Para traducir textos de un lenguaje a otro.

Afirmo que toda la información y contenido presentados en este trabajo son producto de mi investigación y esfuerzo individual, excepto donde se ha indicado lo contrario y se han dado los créditos correspondientes (he incluido las referencias adecuadas en el TFG y he explicitado para que se ha usado ChatGPT u otras herramientas similares). Soy consciente de las implicaciones académicas y éticas de presentar un trabajo no original y acepto las consecuencias de cualquier violación a esta declaración.

Fecha: 26.03.2026

Firma: _____



9. LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Resultados ponderados de factores económicos.....	31
--------------------------------------------------------------------	----

10. BIBLIOGRAFÍA

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315668666>

Alcalá, S. G. S., de Nicolás, V. L., López-López, A. J., & Ventosa, M. (2025). A multi-criteria and empirical study for determining the influencing factors of generative artificial intelligence adoption in companies. *Systems Research and Behavioral Science*. Advance online publication. <https://doi.org/10.1002/sres.3215>

Alonso, W. (1964). *Location and land use: Toward a general theory of land rent*. Harvard University Press. <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674730854>

Ardura Urquiaga, Á., Lorente-Riverola, Í., & Ruiz-Sánchez, J. (2020). Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid. *Urban Studies*, 57(15), 3095–3115. <https://doi.org/10.1177/0042098020918154>

Ariza de la Cruz, J., & Sorando Ortín, D. (2025). Madrid Río: Un cauce de gentrificación verde. *Revista Internacional de Sociología*, 83(1), e268. <https://doi.org/10.3989/ris.2025.83.1.1234>

Aschauer, D. A. (1989). Is public expenditure productive? *Journal of Monetary Economics*, 23(2), 177–200. [https://doi.org/10.1016/0304-3932\(89\)90047-0](https://doi.org/10.1016/0304-3932(89)90047-0)

Ayuntamiento de Madrid. (2024a). *El Ayuntamiento activa un plan de acción para ordenar las viviendas de uso turístico: congela la concesión de licencias y endurece las sanciones*.

<https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/El-Ayuntamiento-activa-un-plan-de-accion-para-ordenar-las-viviendas-de-uso-turistico-congela-la-concesion-de-licencias-y-endurece-las-sanciones/?vgnnextfmt=default&vgnextoid=c2904dbd9841f810VgnVCM2000001f4a900aRCRD&vgnnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD>

Ayuntamiento de Madrid. (2024b). *Madrid publica el mapa con la ubicación de las viviendas de uso turístico con licencia municipal*. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Madrid-publica-el-mapa-con-la-ubicacion-de-las-viviendas-de-uso-turistico-con-licencia-municipal/>

- Ayuntamiento de Madrid. (2024c). *Panel de indicadores de distritos y barrios de Madrid 2024: Estudio sociodemográfico*. Ayuntamiento de Madrid. https://datos.madrid.es/dataset/300087-0-indicadores-distritos/resource/300087-11-indicadores-distritos/download/panel_indicadores_distritos_barrios_2024.pdf
- Banco de España. (2024). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo* (Documentos Ocasionales, No. 2432). <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2432.pdf>
- Barrado-Timón, D. A., & Hidalgo-Giralt, C. (2019). Golden hordes or mere barbarians? Discourses on tourism, touristification, and tourismophobia in Madrid's Lavapiés neighborhood. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83. <https://doi.org/10.21138/bage.2824>
- Cheshire, P. C., & Hilber, C. A. L. (2008). Office space supply restrictions in Britain: The political economy of market revenge. *The Economic Journal*, 118(529), F185–F221. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2008.02149.x>
- Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. *Urban Studies*, 32(9), 1489–1503. <https://doi.org/10.1080/00420989550012366>
- Cocola-Gant, A., Hof, A., Smigiel, C., & Yrigoy, I. (2021). Short-term rentals as a new urban frontier: Evidence from European cities. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1601–1608. <https://doi.org/10.1177/0308518X211042634>
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Prentice Hall.
- Duranton, G., & Puga, D. (2004). Micro-foundations of urban agglomeration economies. In J. V. Henderson & J.-F. Thisse (Eds.), *Handbook of regional and urban economics* (Vol. 4, pp. 2063–2117). Elsevier. [https://doi.org/10.1016/S1574-0080\(04\)80005-1](https://doi.org/10.1016/S1574-0080(04)80005-1)
- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Cornell University Press. <https://doi.org/10.7591/9780801460487>

- Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing: Between globalization and varieties of capitalism. *Competition & Change*, 20(2), 71–88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>
- Fields, D., & Uffer, S. (2016). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486–1502. <https://doi.org/10.1177/0042098014543704>
- Freeman, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463–491. <https://doi.org/10.1177/1078087404273341>
- Galiana Martín, L. (2022). La operación Madrid Río y sus efectos en términos de selección socio-demográfica. *Investigaciones Geográficas*, 78, 215–238. <https://doi.org/10.14198/INGEO.21122>
- Gil, J. (2024). Not gentrification, not touristification: Short-term rentals as a housing assetization strategy. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1125–1145. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2242532>
- Gil, J., Martínez, P., & Sequera, J. (2023). The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing. *Cities*, 137, 104245. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104245>
- Gil, J., & Palomera, J. (2024). Can tenants' unions challenge neoliberal housing governance? The emergence of a new movement in Spain and its impact on post-neoliberal housing policy. *Housing, Theory and Society*, 41(5), 628–656. <https://doi.org/10.1080/14036096.2024.2353818>
- Gil, J., & Sequera, J. (2020). The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy. *Current Issues in Tourism*, 23(24), 3095–3116. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1757628>
- Gil García, J., & Martínez López, M. A. (2023). State-led actions reigniting the financialization of housing in Spain. *Housing, Theory and Society*, 40(1), 1–21. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.2013316>
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee.

- González-Morales, J. G., Checa-Olivas, M., & Cano-Guervos, R. (2021). Impact of evictions and tourist apartments on the residential rental market in Spain. *Sustainability*, *13*(13), 7485. <https://doi.org/10.3390/su13137485>
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, *16*(2), 173–189. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961–2001. *Urban Studies*, *40*(12), 2401–2426. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>
- Hwang, C. L., & Yoon, K. (1981). *Multiple attribute decision making: Methods and applications*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-642-48318-9>
- Kenyon, G. E., Arribas-Bel, D., Robinson, C., Gkountouna, O., Arbués, P., & Rey-Blanco, D. (2024). Intra-urban house prices in Madrid following the financial crisis: An exploration of spatial inequality. *npj Urban Sustainability*, *4*, Article 26. <https://doi.org/10.1038/s42949-024-00161-0>
- Knieriem, M. (2023). Why can't we grasp gentrification? Or: Gentrification as a moving target. *Progress in Human Geography*, *47*(1), 3–23. <https://doi.org/10.1177/03091325221135564>
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: Towards a geography of gentrification. *Progress in Human Geography*, *24*(3), 389–408. <https://doi.org/10.1191/030913200701540483>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso.
- Martínez, M. A., & Gil, J. (2024). Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain. *Housing Studies*, *39*(6), 1516–1536. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2036328>
- Mazorra Rodríguez, Á. (2023). Tendencias de gentrificación y turistificación en el centro histórico de Madrid: El caso de Lavapiés. *Historia y Memoria*, *26*, 199–231. <https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13672>

- Meade, L. M., & Sarkis, J. (1999). Analyzing organizational project alternatives for agile manufacturing processes: An analytical network approach. *International Journal of Production Research*, 37(2), 241–261. <https://doi.org/10.1080/002075499191751>
- Ministerio de Economía, Comercio y Empresa. (2025). *Flujos de inversión directa 2024*. Secretaría de Estado de Comercio. https://comercio.gob.es/es-es/inversiones_exteriores/publicaciones/Historico%20de%20Publicaciones/Flujos%20de%20Inversion%20Directa/2024/Flujos-2024-IED.pdf
- OECD. (2018). *Divided cities: Understanding intra-urban inequalities*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9789264300385-en>
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2020). Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 57(2), 223–248. <https://doi.org/10.1177/0042098019859458>
- Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>
- Saaty, T. L. (1996). *Decision making with dependence and feedback: The analytic network process*. RWS Publications.
- Sassen, S. (2005). The global city: Introducing a concept. *Brown Journal of World Affairs*, 11(2), 27–43.
- Scott, A. J. (2011). Emerging cities of the third wave. *City*, 15(3–4), 289–321. <https://doi.org/10.1080/13604813.2011.595569>
- Sequera, J., & Janoschka, M. (2015). Gentrification dispositifs in the historic centre of Madrid: A reconsideration of urban governmentality and state-led urban reconfiguration. In L. Lees, H. B. Shin, & E. López-Morales (Eds.), *Global gentrifications: Uneven development and displacement* (pp. 253–274). Policy Press. <https://doi.org/10.1332/policypress/9781447313472.003.0019>
- Slater, T. (2017). Planetary rent gaps. *Antipode*, 49(S1), 114–137. <https://doi.org/10.1111/anti.12185>

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>

Sorando, D., & Leal Leal, J. (2019). Distantes y desiguales: El declive de la mezcla social en Barcelona y Madrid. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 167, 125–148. <https://doi.org/10.5477/cis/reis.167.125>

Stellinga, B. (2024). Housing financialization as a self-sustaining process: Political obstacles to the de-financialization of the Dutch housing market. *Housing Studies*, 39(4), 877–900. <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2091117>

Storper, M., & Scott, A. J. (2009). Rethinking human capital, creativity and urban growth. *Journal of Economic Geography*, 9(2), 147–167. <https://doi.org/10.1093/jeg/lbn052>

Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y.-H., & Tamayose, B. (2015). *Financing transit-oriented development with land values: Adapting land value capture in developing countries*. World Bank. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/468551468165570019/pdf/936860PUB00ISB0TransportDevLV0final.pdf>

Yüksel, İ., & Dağdeviren, M. (2007). Using the analytic network process (ANP) in a SWOT analysis: A case study for a textile firm. *Information Sciences*, 177(16), 3364–3382. <https://doi.org/10.1016/j.ins.2007.01.001>