



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
ICADE

**Un análisis multicriterio de los factores políticos que
afectan a la gentrificación de los barrios: Un enfoque
desde la ciudad de Madrid.**

Autora: Lourdes Clara Núñez Gómez
Director: Víctor Luis De Nicolás

MADRID | Marzo 2026

Resumen

El presente trabajo tiene como objetivo analizar los factores políticos que influyen en los procesos de gentrificación en los distritos centrales de Madrid, así como evaluar su peso relativo dentro de la transformación urbana. Todo ello con la finalidad de comprender hasta qué punto la gentrificación responde a decisiones institucionales y marcos regulatorios concretos, más allá de las dinámicas estrictamente de mercado. A través de una revisión bibliográfica y de la aplicación del método multicriterio Analytic Network Process (ANP), se identificaron tres grandes bloques de factores: gobernanza multinivel y estrategia urbana, planificación y renovación del entorno urbano, y regulación urbana en materia de vivienda, turismo y patrimonio. Los resultados muestran que el planeamiento urbanístico y la reclasificación del suelo constituyen el factor con mayor influencia dentro del sistema analizado, seguidos por las estrategias de competitividad urbana y la regulación de los usos turísticos. A partir de estos hallazgos, el trabajo pone de relieve la importancia de incorporar criterios de equidad social en las políticas urbanas, con el fin de limitar los efectos de desplazamiento y desigualdad asociados a la revalorización del espacio urbano.

Palabras clave: Gentrificación, Factores políticos, Política urbana, Planeamiento urbanístico, Gobernanza urbana, Turistificación, Madrid, ANP.

Abstract

The present study aims to analyze the political factors that influence gentrification processes in the central districts of Madrid, as well as to assess their relative weight within urban transformation. Its main purpose is to understand to what extent gentrification is shaped by institutional decisions and regulatory frameworks, beyond strictly market-driven dynamics. Through a literature review and the application of the Analytic Network Process (ANP), three main groups of factors were identified: multilevel governance and urban strategy, planning and renewal of the urban environment, and urban regulation regarding housing, tourism, and heritage. The results show that urban planning and land reclassification constitute the most influential factor within the system analyzed, followed by urban competitiveness strategies and the regulation of tourist uses. Based on these findings, the study highlights the importance of incorporating social equity criteria into urban policies in order to limit the displacement and inequality associated with the revaluation of urban space.

Keywords: Gentrification, Political factors, Urban policy, Urban planning, Urban governance, Touristification, Madrid, ANP.

Índice

1. Introducción	6
1.1. Contexto e importancia del estudio	6
1.2. La gentrificación como problema urbano y social	7
1.3. Relevancia de los factores políticos	8
1.4. Objetivos del trabajo	10
2. Marco teórico	11
2.1. Concepto de gentrificación	11
2.2. Principales causas de la gentrificación	12
2.3. Urbanismo neoliberal y papel del Estado en la transformación urbana	14
3. Definición de los factores políticos que afectan a la gentrificación	15
3.1. Gobernanza multinivel y estrategia urbana	15
3.1.1. Escala de gobierno y descentralización administrativa	15
3.1.2. Estrategias urbanas de competitividad y marketing de ciudad	17
3.1.3. Gobernanza urbana y colaboración público-privada	18
3.1.4. Participación ciudadana y capacidad de incidencia política	19
3.2. Planificación y renovación del entorno urbano	20
3.2.1. Intervenciones en el espacio público	20
3.2.2. Planeamiento urbanístico y reclasificación del suelo	21
3.2.3. Políticas de regeneración y renovación urbana	22
3.3. Regulación urbana: vivienda, turismo y patrimonio	24
3.3.1. Políticas de protección y valorización del patrimonio	24
3.3.2. Políticas de vivienda y regulación del mercado residencial	25
3.3.3. Regulación de los usos turísticos del suelo	27
4. Caso de estudio: Madrid	28
4.1. La ciudad de Madrid como objeto de análisis	28
4.2. Transformaciones urbanas y gentrificación en Madrid	29
4.3. Importancia de los factores políticos en Madrid	31
5. Metodología	32
5.1. Diseño de la investigación	32
5.2. Enfoque multicriterio	34
5.3. Aplicación del método Analytic Network Process	35
5.4. Definición de clústeres y nodos	37
5.5. Construcción de la matriz de relaciones	38
6. Resultados	40

7. Discusión y conclusiones	43
7.1. Limitaciones del estudio	44
7.2. Futuras líneas de investigación	45
8. Declaración de uso de IA	47
9. Lista de figuras	48
10. Bibliografía	49

1. Introducción

1.1 Contexto e importancia del estudio

El estudio de la gentrificación ha evolucionado de forma notable desde que Ruth Glass acuñó el término en 1964 para describir la transformación de barrios obreros de Londres tras la llegada de clases medias (Glass, 1964). En un primer momento, este fenómeno se entendía como un cambio residencial más o menos espontáneo. Sin embargo, con el tiempo, la literatura ha ido mostrando que es un proceso mucho más complejo, en el que influyen decisiones institucionales y estrategias urbanas que favorecen la revalorización de determinados espacios.

Desde este punto de vista, la gentrificación no puede explicarse únicamente por el funcionamiento del mercado. La intervención pública también juega un papel clave al generar las condiciones que hacen posible la transformación de los barrios. En este sentido Lees, Slater y Wyly (2008) plantean que la gentrificación actual debe situarse en un contexto de expansión generalizada del fenómeno, donde las políticas de regeneración urbana, la competencia entre ciudades y la atracción de inversión tienen cada vez más importancia. De forma similar, Brenner y Theodore (2002) señalan que el urbanismo neoliberal no supone una retirada del Estado, sino más bien una reorientación de su papel hacia la promoción de dinámicas de mercado y la valorización del suelo.

Esta dimensión política cobra aún más relevancia en un contexto en el que la vivienda se ha convertido en un activo financiero. Aalbers (2016) explica que la financiarización ha cambiado la función tradicional de la vivienda, integrándola cada vez más en circuitos de inversión y rentabilidad. A esto se suma la aparición de nuevos usos del espacio residencial, especialmente en zonas centrales y turísticas, que intensifican la presión sobre el mercado del alquiler. En concreto, la concentración de alojamientos turísticos en estas áreas se ha relacionado con un aumento de dicha presión y con el refuerzo de dinámicas de sustitución social, ya que reduce la oferta de vivienda habitual y aumenta la rentabilidad de los alquileres de corta estancia (Gutiérrez et al., 2017).

Las consecuencias sociales de este proceso son especialmente significativas. Atkinson (2000) muestra que la gentrificación no solo transforma físicamente los barrios, sino que también tiene efectos directos sobre quienes viven en ellos, como el desplazamiento o la

pérdida de redes comunitarias. Estas dinámicas afectan a la cohesión social y modifican las formas de vida cotidianas. Por eso, el desplazamiento no debe entenderse solo como una expulsión física, sino como un proceso más amplio de exclusión vinculado al encarecimiento de la vivienda y a los cambios en el entorno.

Es fundamental analizar la dimensión política de la gentrificación. La manera en que las administraciones regulan la vivienda, planifican la ciudad y orientan los procesos de regeneración influye directamente en quién puede permanecer en determinados barrios y quién acaba quedando fuera. Como señalan Couch, Fraser y Percy (2003), las políticas de regeneración urbana pueden generar mejoras físicas y económicas, pero también provocar efectos sociales desiguales si no incluyen mecanismos de protección para la población residente. Por tanto, estudiar los factores políticos permite entender mejor hasta qué punto la transformación urbana contribuye a la cohesión social o, por el contrario, refuerza procesos de exclusión.

1.2 La gentrificación como problema urbano y social

La idea de gentrificación se ha ido ampliando con el tiempo hasta llegar a entenderse como un proceso clave en la transformación de las ciudades actuales. Neil Smith la definió como la “nueva frontera urbana” (Smith, 1996), una expresión con la que explica cómo el capital vuelve a los centros urbanos tras etapas de desinversión para obtener nuevas rentas. La gentrificación ya no se entiende como un simple cambio residencial aislado, sino como una dinámica más amplia, relacionada con la reorganización del espacio urbano según determinados intereses económicos.

Este proceso no se reduce únicamente a la rehabilitación física de los barrios. En realidad, implica una reconfiguración más profunda de la función que esos espacios pasan a tener dentro de la ciudad. La transformación de áreas centrales en lugares orientados al consumo, la inversión y la atracción turística responde a una lógica en la que el suelo urbano adquiere un valor estratégico. Además, la presión económica sobre el mercado residencial refuerza estas dinámicas. Como señala Aalbers (2016), la vivienda se entiende cada vez más como un activo de inversión, lo que intensifica los procesos de revalorización y altera los usos tradicionales del espacio residencial.

Una de las consecuencias sociales más importantes es el desplazamiento. Marcuse (1985) amplía este concepto más allá de la expulsión directa y distingue distintas formas en las que la población puede verse obligada a abandonar un barrio. Entre ellas se encuentra el desplazamiento por exclusión, que se produce cuando el aumento de los precios impide la llegada o permanencia de residentes con menor capacidad económica. Además, se encuentra el desplazamiento por presión, que aparece cuando los cambios en el entorno comercial o sociocultural provocan una pérdida progresiva del sentimiento de pertenencia. Todo ello muestra que el impacto de la gentrificación no siempre es inmediato ni fácilmente visible, sino que muchas veces se desarrolla de forma gradual.

La intensificación de estos procesos en las últimas décadas también se relaciona con la expansión del turismo urbano. El crecimiento de las plataformas digitales de alojamiento ha facilitado la conversión de viviendas residenciales en alojamientos turísticos. De esta manera, se reduce la oferta disponible y aumenta la presión sobre los precios. Distintos estudios han señalado que la concentración de este tipo de alojamientos en zonas centrales contribuye a reforzar dinámicas de gentrificación y sustitución social. Este fenómeno no solo dificulta el acceso a la vivienda, sino que también transforma el funcionamiento cotidiano de los barrios, modificando sus usos y su estructura social.

A pesar de estas evidencias, una parte de la literatura y del discurso institucional ha tendido a suavizar el carácter conflictivo de la gentrificación. Slater (2009) critica esta evolución y advierte de que el término ha sido sustituido progresivamente por conceptos como regeneración o revitalización, que presentan estos procesos como mejoras urbanas sin prestar suficiente atención a sus consecuencias sociales. Esta reinterpretación contribuye a invisibilizar el desplazamiento. Asimismo, legitima intervenciones que, aunque pueden mejorar el entorno físico, también generan efectos desiguales sobre la población residente.

1.3 Relevancia de los factores políticos

La importancia de los factores políticos en la gentrificación se entiende mejor si se tiene en cuenta cómo ha cambiado el papel del Estado en las últimas décadas. Las instituciones públicas ya no actúan únicamente como reguladoras de las desigualdades sociales, sino que han pasado a intervenir de forma más directa en la configuración de las dinámicas urbanas. Hackworth y Smith (2001) explican este cambio a través del concepto de la

“tercera ola” de la gentrificación, en la que el Estado no solo participa de manera indirecta, sino que facilita activamente la reinversión en determinados barrios mediante medidas como la desregulación o los incentivos a la inversión. Así, la política urbana no se limita a responder al fenómeno, sino que forma parte de las condiciones que permiten que se produzca.

Este cambio se enmarca en un proceso más amplio vinculado al urbanismo neoliberal. Brenner y Theodore (2002) sostienen que el neoliberalismo no implica una retirada del Estado, sino una transformación de su papel, orientada a crear entornos favorables al mercado. Muchas políticas urbanas ponen el foco en atraer inversión, competir con otras ciudades y ganar proyección internacional. Como resultado, la ciudad empieza a concebirse cada vez más como un recurso económico y aspectos como la cohesión social o el derecho a la vivienda pierden protagonismo.

Esta lógica se refuerza con la creciente integración de la vivienda en dinámicas financieras. El hecho de que la vivienda se consolide como un activo de inversión implica que las decisiones políticas no solo influyen en el acceso al espacio urbano, sino también en su papel dentro del sistema económico. Como señala Aalbers (2016), el Estado participa activamente en este proceso a través de marcos regulatorios, políticas fiscales y estrategias urbanas que facilitan la circulación de capital en el mercado inmobiliario. De esta manera, la acción pública no se limita a corregir desequilibrios. Además, contribuye a definir los incentivos que orientan la transformación de la ciudad.

La gobernanza urbana ha evolucionado hacia formas de gestión más flexibles y orientadas a resultados económicos. Peck, Theodore y Brenner (2010) destacan que el urbanismo neoliberal se caracteriza por la experimentación política, el impulso de proyectos estratégicos y una creciente mercantilización del suelo. El éxito de las intervenciones urbanas suele medirse en términos de crecimiento o inversión, mientras que sus efectos sociales quedan en un segundo plano.

Los factores políticos son clave porque muchas de las transformaciones urbanas dependen de decisiones institucionales. La forma en que se planifica la ciudad o se regula la vivienda afecta directamente a cómo se distribuyen sus beneficios y sus costes. De esta manera, la gentrificación no aparece como algo natural o inevitable, sino como un proceso condicionado por decisiones públicas.

1.4 Objetivos del trabajo

La definición de los objetivos de investigación responde a la necesidad de contar con un marco de trabajo coherente que conecte el planteamiento teórico, la metodología y el análisis posterior. En ciencias sociales, formular objetivos precisos permite delimitar el alcance del estudio y orientar la recogida de información (Bryman, 2016). En este caso, el trabajo no se limita a describir la gentrificación en Madrid, sino que pretende analizar los factores políticos que intervienen en su desarrollo, con especial atención al papel del marco institucional, regulatorio y urbanístico en la transformación de los barrios centrales.

El objetivo general de esta investigación es analizar la incidencia de los factores políticos en los procesos de gentrificación de los distritos centrales de Madrid, teniendo en cuenta cómo determinadas decisiones institucionales, regulatorias y urbanísticas favorecen dinámicas de revalorización del suelo y desplazamiento de la población.

A partir de este planteamiento, se proponen los siguientes objetivos específicos:

1. Identificar y categorizar los principales factores políticos que influyen en los procesos de gentrificación en Madrid, con especial atención a la gobernanza urbana, la planificación del entorno y la regulación de la vivienda, el turismo y el patrimonio.
2. Analizar de qué manera los instrumentos de planeamiento urbano, las políticas de regeneración y las normativas sectoriales han contribuido a la revalorización de los barrios centrales y a la transformación de sus usos residenciales y económicos.
3. Examinar la relación entre estos factores políticos y algunas dinámicas asociadas a la gentrificación, como el encarecimiento de la vivienda, la turistificación y la sustitución progresiva de la población residente.
4. Evaluar a través del caso de Madrid el peso relativo de los distintos factores políticos identificados mediante un enfoque multicriterio ANP que permita jerarquizar su influencia dentro del proceso de transformación urbana.

La investigación se organiza combinando la revisión teórica con el análisis empírico del caso de Madrid, de manera que exista una relación clara entre la pregunta de

investigación, los objetivos planteados y las técnicas de análisis empleadas, tal como recomiendan los criterios de planificación metodológica (Creswell & Creswell, 2018).

Para este trabajo se ha optado por una metodología de estudio de caso, ya que resulta especialmente útil para analizar fenómenos contemporáneos dentro de su contexto real, sobre todo cuando no es fácil separar el fenómeno del entorno en el que tiene lugar (Yin, 2018). Aplicado a esta investigación, este enfoque permite estudiar la gentrificación en Madrid de forma concreta y contextualizada, atendiendo al peso que tienen las decisiones institucionales y los marcos regulatorios en las transformaciones urbanas de la ciudad.

Además, la elección del caso madrileño responde a la necesidad de observar de forma integrada la relación entre política urbana, mercado inmobiliario y cambio socioespacial. De este modo, el estudio de caso ofrece un marco metodológico adecuado para profundizar en cómo determinados factores políticos pueden contribuir a la revalorización de los barrios centrales y a la generación de dinámicas de desplazamiento, lo que permite obtener una comprensión más sólida del fenómeno (Yin, 2018).

2. Marco Teórico

2.1 Concepto de gentrificación

Más allá de la definición inicial de Ruth Glass (1964), la gentrificación se ha interpretado como un proceso que no solo implica cambios residenciales, sino también transformaciones económicas, culturales y políticas del espacio urbano. No se trata únicamente de la mejora física de los barrios, sino de una reconfiguración más amplia que afecta a las dinámicas sociales y a las formas de vida que se desarrollan en ellos. Esta evolución del concepto ha permitido entender la gentrificación como un fenómeno en el que intervienen múltiples factores, más allá de la mera sustitución de población.

Con el tiempo, el concepto se ha ampliado y ha adquirido un papel central en los estudios urbanos. La gentrificación ha dejado de entenderse como un fenómeno localizado para analizarse como parte de procesos más amplios de transformación urbana. Smith (1996) la define como la “nueva frontera urbana”, dándole importancia al papel del capital en la transformación de determinados espacios urbanos.

Este enfoque permitió desplazar la atención desde los cambios visibles en el paisaje urbano hacia las dinámicas económicas que los hacen posibles. Así, la gentrificación empezó a interpretarse no solo como rehabilitación física, sino también como una transformación de la composición social asociada a procesos de reinversión. Lees, Slater y Wyly (2008) retoman esta idea y señalan que la gentrificación se ha convertido en una de las expresiones más características del urbanismo neoliberal, al combinar renovación del entorno, presión inmobiliaria y el reemplazo progresivo de población con menor capacidad adquisitiva por grupos con mayores recursos.

En la actualidad, la gentrificación se manifiesta en contextos muy diversos y adopta formas distintas según las características económicas e institucionales de cada ciudad. Desde esta perspectiva, se ha planteado que se trata de una dinámica de alcance global, en la que la revalorización del espacio urbano está cada vez más vinculada a la circulación internacional de capital y a la competencia entre ciudades por atraer inversión (Lees et al., 2016).

En el caso español, estos procesos presentan rasgos propios, aunque responden a dinámicas similares. Sorando y Ardura (2018) señalan que la gentrificación combina la revalorización del suelo, la transformación de los usos urbanos y cambios en la composición social, especialmente en áreas centrales. En estos contextos, la transformación suele producirse de manera gradual y acumulativa, a partir de la interacción entre la inversión, la renovación urbana y nuevas demandas residenciales.

2.2. Principales causas de la gentrificación

Las causas de la gentrificación suelen explicarse a partir de dos grandes enfoques. Por un lado, las interpretaciones centradas en la oferta, que ponen el acento en la lógica del capital y en el funcionamiento del mercado inmobiliario. Por otro, las aproximaciones centradas en la demanda, que subrayan los cambios sociales, culturales y demográficos que modifican las preferencias residenciales. Hamnett (1991) resumió esta tensión con la conocida metáfora de los “ciegos y el elefante”, señalando que ninguna de estas perspectivas, por sí sola, permite explicar plenamente un fenómeno tan complejo.

Desde el lado de la oferta, una de las aportaciones más influyentes es la teoría del *rent gap* formulada por Smith (1996). Según este enfoque, la gentrificación se desencadena cuando existe una diferencia suficientemente amplia entre el valor actual de un suelo y el valor potencial que podría alcanzar tras su rehabilitación. Cuando ese diferencial resulta atractivo para la inversión, el capital vuelve a espacios previamente desinvertidos y activa procesos de revalorización urbana. La transformación del barrio se entiende así como una operación económicamente rentable, basada en la posibilidad de extraer nuevas rentas del suelo urbano.

Este enfoque permite explicar por qué determinados barrios se convierten en objeto de inversión en momentos concretos. También ayuda a entender que la gentrificación no depende únicamente del deterioro físico del entorno, sino de su potencial de valorización futura. Sorando y Ardura (2018) señalan que, en las ciudades españolas, estos procesos se apoyan en la interacción entre desvalorización previa, reinversión posterior y transformaciones en los usos del suelo.

Por otro lado, las explicaciones centradas en la demanda han destacado el papel de los cambios en la estructura social. Hamnett (1991) señala que la expansión de nuevas clases medias urbanas generó una demanda residencial distinta, más orientada hacia la centralidad, la accesibilidad y determinados estilos de vida vinculados al consumo urbano. De este modo, la gentrificación no sería solo el resultado de oportunidades de inversión, sino también de nuevas preferencias sociales que revalorizan barrios anteriormente poco atractivos para estos grupos.

Estas aportaciones ponen de relieve que la ciudad central deja de percibirse como un espacio degradado y pasa a entenderse como un lugar deseable para residir. Davidson y Lees (2005) muestran, además, que este proceso no se limita a la rehabilitación del parque existente, sino que también puede manifestarse a través de nuevas promociones residenciales que introducen perfiles sociales distintos y refuerzan la transformación del barrio.

Resulta insuficiente limitar la explicación a una oposición entre oferta y demanda. Como plantea Clark (2008), la gentrificación puede entenderse de forma más amplia como un proceso que combina un cambio en la población usuaria del espacio con una reinversión

en capital fijo. Esta perspectiva permite integrar ambas dimensiones y entender la transformación urbana como el resultado de la interacción entre oportunidades de inversión y cambios sociales.

A esta combinación clásica se han añadido en las últimas décadas otros factores relevantes. Uno de ellos es la financiarización de la vivienda. Como plantea Aalbers (2016), la vivienda ha dejado de concebirse únicamente como un bien de uso para convertirse también en un activo de inversión. Esto intensifica los procesos de revalorización y aumenta la presión sobre determinadas áreas urbanas.

Otro factor clave es la expansión del turismo urbano. En particular, el de las plataformas de alquiler de corta estancia. Wachsmuth y Weisler (2018) señalan que este fenómeno ha generado una nueva forma de *rent gap*, ya que en determinados barrios resulta más rentable destinar la vivienda al uso turístico que al alquiler residencial tradicional. En esta línea, Gutiérrez et al. (2017) muestran que la concentración de alojamientos turísticos en áreas centrales se asocia con una mayor presión sobre el mercado residencial y con dinámicas de sustitución social.

2.3 Urbanismo neoliberal y papel del Estado en la transformación urbana

Más allá de las explicaciones centradas en el mercado, distintos autores han destacado el papel del Estado en la orientación de los procesos de transformación urbana. Las instituciones públicas no se limitan a regular estos procesos, sino que intervienen activamente en su desarrollo.

Hackworth y Smith (2001) señalan que la denominada “tercera ola” de la gentrificación se caracteriza por una implicación más intensa del Estado. La intervención pública pasa de tener un papel corrector a facilitar directamente la reinversión en determinados espacios urbanos mediante cambios normativos y políticas de renovación.

Este cambio se entiende dentro de una transformación más amplia del gobierno urbano. Harvey (1989) explica que muchas ciudades han evolucionado desde un modelo centrado en la gestión de servicios hacia otro de carácter más empresarial, orientado a promover el crecimiento, atraer inversión y mejorar la posición competitiva de la ciudad. De esta

manera, el espacio urbano se convierte en un recurso económico que debe ser activamente explotado.

Desde esta perspectiva, Brenner y Theodore (2002) sostienen que el neoliberalismo urbano no implica una retirada del Estado, sino una reorientación de su actuación hacia la creación de condiciones favorables al mercado. La intervención pública sigue siendo central, pero sus prioridades cambian, desplazándose desde la redistribución hacia la competitividad y la dinamización económica. Peck, Theodore y Brenner (2009) refuerzan esta idea al plantear que la neoliberalización es un proceso adaptativo que reorganiza instituciones y marcos normativos sin eliminar el papel del Estado.

Este cambio también se ha analizado desde la gobernanza urbana. Pierre (1999) señala que los modelos de gobernanza reflejan distintas formas de articular intereses públicos y privados. Sin embargo, Mossberger y Stoker (2001) destacan el papel de las coaliciones que orientan la acción pública y fijan prioridades en la ciudad.

Por último, Slater (2006) advierte que parte del debate ha tendido a suavizar el carácter conflictivo de la gentrificación, desplazando del centro del análisis sus consecuencias sociales. En el caso español, Sorando y Ardura (2018) señalan que la gentrificación debe entenderse como un proceso en el que la transformación urbana, los cambios sociales y la intervención institucional aparecen estrechamente vinculados.

3. Definición de los factores políticos que afectan a la gentrificación

3.1 Gobernanza multinivel y estrategia urbana

Este primer bloque analiza la dimensión institucional de la gentrificación, centrada en la gobernanza urbana y en la forma en que las distintas escalas de gobierno y estrategias públicas condicionan la transformación del espacio urbano.

3.1.1 Escala de gobierno y descentralización administrativa

La distribución de competencias entre distintos niveles de gobierno influye directamente en cómo se planifica y transforma la ciudad. La gobernanza multinivel no es solo una

cuestión administrativa, sino un elemento que condiciona las decisiones sobre el uso del suelo y la orientación de las políticas urbanas. Hackworth y Smith (2001) destacan que la gentrificación no puede explicarse únicamente por dinámicas de mercado, ya que el Estado participa activamente en la creación de condiciones que favorecen la reinversión urbana.

La descentralización suele asociarse a una mayor proximidad en la toma de decisiones, pero sus efectos dependen del contexto político en el que se aplica. Pierre (1999) señala que los modelos de gobernanza reflejan prioridades concretas y formas específicas de relación entre actores públicos y privados. Además, Mossberger y Stoker (2001) indican que muchas decisiones urbanas se canalizan a través de coaliciones estables que orientan las políticas hacia determinados objetivos. Esto limita el carácter neutral de la descentralización.

La interacción entre niveles de gobierno ha favorecido estrategias orientadas a la transformación del espacio urbano en Madrid. Sequera y Janoschka (2016) muestran que los cambios en el centro histórico están vinculados tanto a la intervención pública como a procesos de turistificación. Por su parte, Gil y Sequera (2018) evidencian que la expansión de plataformas como Airbnb depende en gran medida del marco regulatorio, que ha facilitado la conversión del uso residencial en actividad económica.

Brenner y Theodore (2002) sostienen que el neoliberalismo no implica la retirada del Estado, sino su adaptación para promover dinámicas de mercado. En este contexto, las políticas urbanas tienden a priorizar la competitividad, y los grandes proyectos de transformación, como señalan Swyngedouw et al. (2002), suelen desarrollarse con una participación limitada y con beneficios concentrados en determinados actores.

Los procesos de renovación urbana pueden generar fragmentación socioespacial, incluso cuando se presentan como estrategias de modernización, como muestran Rodríguez, Martínez y Guenaga (2001). En Madrid, esto se traduce en una creciente polarización territorial, donde áreas revalorizadas conviven con espacios de mayor vulnerabilidad. Mazorra-Rodríguez y Acevedo-Blanco (2025) describen esta configuración como una metrópolis dual.

3.1.2 Estrategias de competitividad y marketing de ciudad

La evolución reciente de muchas ciudades europeas se vincula a un modelo urbano orientado a la competitividad. Harvey (1989) señala que las administraciones han pasado de centrarse en la gestión de servicios a impulsar activamente el crecimiento económico, la atracción de inversión y el posicionamiento internacional. De esta manera, la ciudad se convierte en un recurso estratégico dentro de un entorno de competencia interurbana.

El marketing urbano y el *city branding* forman parte de este proceso. Kavartzis (2004) explica que la construcción de la “marca ciudad” integra planificación, diseño del espacio y elementos simbólicos para proyectar una imagen atractiva. Sin embargo, como advierte Zukin (2010), esta construcción implica una selección de prácticas y espacios que encajan con lógicas de consumo, mientras que otros usos quedan desplazados.

Estas estrategias se apoyan en intervenciones concretas sobre el entorno urbano. Zuk et al. (2018) señalan que la inversión pública en infraestructuras o mejora del espacio puede aumentar el atractivo de determinadas áreas y actuar como motor de transformación.

García Pérez (2014) muestra que diversos proyectos de recualificación han contribuido a reforzar la proyección internacional de Madrid. En paralelo, Sequera y Janoschka (2016) señalan que la transformación del centro histórico ha estado vinculada a políticas que combinan renovación urbana, turistificación y cambios en el tejido comercial.

Algunas de estas intervenciones se han analizado desde la perspectiva de la *green gentrification*. Anguelovski et al. (2022) muestran que las mejoras ambientales pueden generar efectos de desplazamiento si incrementan el valor del entorno sin medidas de protección social. En la misma línea, Anguelovski (2023) señala que estos procesos pueden producir beneficios desiguales.

El caso de Madrid Río ilustra bien esta dinámica. Galiana Martín (2022) indica que esta intervención mejoró la calidad ambiental del entorno, pero también aumentó su atractivo residencial, influyendo en la composición social de los barrios cercanos. Por ello, estas

políticas deben entenderse como intervenciones que pueden activar procesos de transformación con efectos sociales diferenciados.

3.1.3 Gobernanza urbana y Colaboración público-privada

La gobernanza urbana actual se caracteriza por la cooperación entre administraciones públicas y actores privados. Mossberger y Stoker (2001) explican que muchas ciudades operan a través de coaliciones que permiten movilizar recursos y coordinar estrategias más allá de las capacidades individuales de cada actor.

Sin embargo, estas formas de gobernanza no son neutrales. Pierre (1999) señala que reflejan prioridades políticas concretas y condicionan el tipo de desarrollo urbano que se impulsa. En contextos de competencia entre ciudades, la colaboración público-privada suele orientarse hacia la generación de valor económico, lo que puede desplazar otros objetivos.

Estos cambios se hacen visibles en los procesos de transformación urbana vinculados a nuevas promociones. Davidson y Lees (2005) muestran que la *new-build gentrification* introduce nuevas jerarquías sociales y puede generar desplazamiento indirecto. En este contexto, la inversión pública en infraestructuras actúa como un elemento que facilita la revalorización del entorno. Zuk et al. (2018) destacan que estos procesos pueden provocar desplazamiento si no se acompañan de medidas de protección.

Este tipo de efectos ya había sido señalado en estudios anteriores. Laska y Spain (1979) mostraron que las políticas de renovación urbana podían modificar la composición social de los barrios incluso cuando se planteaban como mejoras necesarias.

En Madrid, estos procesos se observan en la transformación de áreas centrales. Sequera y Janoschka (2016) señalan que la evolución del centro histórico responde a la combinación de intervención pública, turistificación y cambios en la actividad económica. En este contexto, la colaboración entre actores públicos y privados contribuye a generar espacios orientados a la inversión y al consumo.

Además, la creciente importancia de la vivienda como activo financiero refuerza estas tendencias. Aalbers (2016) explica que las políticas urbanas participan en la integración del mercado inmobiliario en circuitos de capital, favoreciendo procesos de revalorización.

Estas dinámicas están generando una mayor polarización urbana. Mazorra-Rodríguez y Acevedo-Blanco (2025) muestran que mientras algunas zonas se revalorizan, otras concentran cada vez más vulnerabilidad. De esta manera se pone de manifiesto el impacto de la gobernanza en distribución desigual de beneficios y costes.

3.1.4 Participación ciudadana y capacidad de incidencia política

La participación ciudadana influye en la capacidad de los residentes para intervenir en los procesos de transformación urbana. Sin embargo, no todos los mecanismos participativos implican una incidencia real. Arnstein (1969) ya señalaba que muchos procesos se sitúan en niveles simbólicos, donde la ciudadanía es consultada pero no tiene capacidad efectiva de decisión.

Esta limitación adquiere especial importancia en contextos de regeneración urbana, donde las intervenciones públicas suelen presentarse como procesos consensuados. En la práctica, sin embargo, las decisiones estratégicas pueden estar previamente orientadas hacia la revalorización del espacio. Newman y Wyly (2006) señalan que en estos escenarios el denominado *derecho a permanecer* tiende a quedar subordinado a dinámicas de renovación. Esto favorece al reemplazo progresivo de la población residente. Además, Slater (2009) critica que parte de la literatura y del discurso institucional ha tendido a minimizar el papel del desplazamiento. Esto reduce la visibilidad política de quienes se ven afectados por estos procesos.

La participación ciudadana solo adquiere un papel relevante cuando permite cuestionar la orientación de las políticas urbanas y no se limita a legitimar decisiones ya adoptadas. Por ello, la diferencia entre participación formal e influencia real resulta fundamental para entender el papel de la ciudadanía en los procesos de gentrificación.

El caso de Lavapiés ilustra bien esta tensión. Sequera y Janoschka (2016) muestran que la transformación del centro histórico de Madrid ha estado marcada por la turistificación, la reconfiguración comercial y la intervención pública sobre el espacio urbano. Al mismo tiempo, Gil y Sequera (2018) evidencian que la expansión de Airbnb ha generado respuestas vecinales organizadas frente al aumento de la presión inmobiliaria. La

capacidad de articulación colectiva se convierte en un factor clave para frenar o al menos tensionar las dinámicas de desplazamiento.

3.2 Planificación y renovación del entorno urbano

Este apartado analiza la dimensión material de la gentrificación. En concreto, examina cómo la planificación urbana y las intervenciones sobre el entorno físico transforman la ciudad y pueden favorecer procesos de revalorización del suelo.

3.2.1 Intervenciones en el espacio público

Las intervenciones en el espacio público constituyen una de las herramientas más visibles de la política urbana. Actuaciones como la peatonalización, la creación de zonas verdes o la renovación de plazas y calles no solo mejoran las condiciones físicas del entorno, sino que redefinen su atractivo y su posicionamiento dentro de la ciudad.

Desde una perspectiva normativa, Gehl (2010) defiende que la calidad del espacio público y la escala humana son elementos fundamentales para construir ciudades más habitables. Sin embargo, en contextos urbanos tensionados, estas mejoras pueden tener efectos no previstos. Zuk et al. (2018) señalan que la inversión pública en el entorno urbano puede actuar como un desencadenante de procesos de gentrificación al aumentar el valor del suelo y atraer nuevos perfiles socioeconómicos.

Este fenómeno ha sido ampliamente estudiado en relación con la denominada *green gentrification*. Anguelovski et al. (2022) muestran que las intervenciones orientadas a mejorar la sostenibilidad urbana, como parques o renaturalización de espacios, pueden generar beneficios ambientales significativos. Sin embargo, también pueden generar efectos distributivos desiguales. Anguelovski (2023) advierte, asimismo, que estas actuaciones, cuando no van acompañadas de políticas de protección social, pueden reforzar dinámicas de exclusión al hacer más accesibles y atractivos determinados barrios para grupos con mayor poder adquisitivo.

Más allá de su dimensión ambiental, la transformación del espacio público también tiene una dimensión simbólica. Zukin (2010) señala que muchas intervenciones urbanas incorporan discursos de autenticidad, seguridad y calidad urbana que terminan

favoreciendo formas de uso del espacio más alineadas con el consumo. En este sentido, el rediseño del entorno no solo embellece la ciudad, sino que también redefine qué actividades son legítimas y qué perfiles sociales resultan más compatibles con el nuevo espacio.

La recualificación urbana ha pasado a formar parte de estrategias más amplias de revitalización y proyección internacional de la ciudad, como ya señalaba García Pérez (2014). En Madrid, este proceso se refleja en distintas intervenciones sobre el entorno físico. Según Mazorra-Rodríguez y Acevedo-Blanco (2025), ha ido acompañado de una creciente diferenciación socioespacial, en la que algunas áreas concentran inversión y revalorización mientras otras acumulan mayores niveles de vulnerabilidad.

En el caso de Madrid Río, la intervención transformó de manera significativa el entorno del Manzanares, mejorando su calidad ambiental y su integración en la ciudad. No obstante, sus efectos no pueden interpretarse de forma unívoca. Galiana Martín (2022) muestra que este tipo de proyectos puede influir en la composición sociodemográfica de los barrios cercanos, aunque sus impactos dependen del contexto previo y no se traducen automáticamente en desplazamiento.

3.2.2 Planeamiento urbanístico y reclasificación del suelo

Las intervenciones en el espacio público suelen mostrar de forma clara la transformación urbana. Sin embargo, esta transformación no se entiende sin el papel del planeamiento urbanístico. A través de diferentes instrumentos vinculados a la regulación del suelo, la planificación no solo organiza el territorio, sino que también permite que determinados espacios se transformen y adquieran mayor valor.

El planeamiento sirve para ordenar los diferentes intereses en torno al uso del suelo. Laska y Spain (1979) ya señalaban que las decisiones urbanísticas podían modificar la composición social de los barrios, incluso cuando se planteaban como procesos de mejora. Esto implica que la planificación no solo tiene efectos físicos, sino también sociales, al condicionar quién puede acceder y permanecer en determinados entornos urbanos.

Fainstein (2010) advierte que el urbanismo contemporáneo ha tendido a priorizar objetivos de crecimiento económico frente a criterios de equidad, lo que desplaza el papel

del planeamiento desde la redistribución hacia la generación de oportunidades de inversión. En este contexto, la regulación del suelo se vincula cada vez más con dinámicas de valorización.

Un elemento clave en este proceso es la capacidad del planeamiento para generar plusvalías urbanas. Modificaciones en los usos del suelo o en la edificabilidad pueden incrementar significativamente el valor de un área antes de que se produzcan cambios físicos. Como señalan Zuk et al. (2018), la acción pública no solo regula el mercado, sino que puede contribuir a activar procesos de revalorización que atraen nuevos actores e inversiones.

En Madrid, estos procesos se observan en la transformación de antiguas áreas industriales y espacios infrutilizados. García Pérez (2014) muestra que el planeamiento ha sido un factor clave en la reconfiguración urbana reciente, facilitando la transición hacia usos residenciales y terciarios en zonas previamente periféricas dentro del sistema económico de la ciudad. Distritos como Arganzuela ilustran este proceso, donde la modificación del uso del suelo ha incrementado el atractivo para nuevos desarrollos.

Sin embargo, estos cambios no se distribuyen de forma homogénea. Como señalan Mazorra-Rodríguez y Acevedo-Blanco (2025), la revalorización de determinadas áreas convive con la persistencia o intensificación de la vulnerabilidad en otras, contribuyendo a una mayor polarización socioespacial. Por ello, el planeamiento urbanístico no solo organiza la ciudad, sino que condiciona las desigualdades que emergen de su transformación.

3.2.3 Políticas de regeneración y renovación urbana

Las políticas de regeneración urbana suelen presentarse como intervenciones orientadas a mejorar barrios deteriorados, reforzar la cohesión social y actualizar el entorno construido. Sin embargo, su impacto no puede evaluarse únicamente a partir de sus objetivos declarados. En muchos casos, estas actuaciones generan transformaciones que van más allá de la mejora física, alterando las dinámicas sociales y económicas de los barrios intervenidos.

En el contexto europeo, la regeneración urbana ha evolucionado desde modelos de intervención pública directa hacia esquemas más complejos, donde el sector público actúa

como facilitador de la inversión privada (Couch et al., 2003). Este cambio implica que la acción institucional no solo busca corregir déficits urbanos. Además, busca activar procesos de transformación que incrementen el atractivo del entorno para nuevos usos y actividades económicas.

Esta orientación ha sido objeto de críticas en la literatura urbana. Porter y Shaw (2009) señalan que los programas de regeneración suelen centrarse en la mejora física del espacio, prestando menor atención a sus efectos sociales. Sobre todo advierten que estos procesos pueden generar dinámicas de desplazamiento indirecto, incluso cuando no implican expulsiones directas. De forma similar, Zuk et al. (2018) destacan que la inversión pública en la mejora del entorno puede contribuir a incrementar el valor del suelo y, con ello, la presión sobre la población residente.

Estas dinámicas se insertan, en España, en un modelo de intervención que combina rehabilitación física y actuación institucional. Bruquetas Callejo et al. (2005) subrayan que las políticas de regeneración de barrios vulnerables requieren un enfoque integral que incorpore dimensiones sociourbanísticas y económicas. Sin embargo, cuando estas actuaciones se concentran en la mejora del entorno construido, sus efectos pueden ser desiguales y favorecer procesos de revalorización sin garantizar la permanencia de la población original.

Sequera y Janoschka (2016) muestran que la transformación del centro histórico de Madrid ha estado vinculada a procesos de turistificación y reorganización comercial, en los que la mejora física del entorno se combina con cambios en los usos y en la composición social del barrio. La intervención en áreas centrales, como el casco histórico, ha contribuido a mejorar la calidad del parque edificado y del espacio urbano, pero también ha incrementado el atractivo de estos barrios para nuevos perfiles socioeconómicos.

La regeneración no solo describe la transformación urbana, sino que también contribuye a legitimar determinadas intervenciones y a presentar sus resultados como deseables. En este sentido, Tallon (2013) señala que términos como revitalización o renovación suelen asociarse con ideas de progreso y mejora, lo que puede dificultar la visibilización de sus efectos negativos.

3.3 Regulación urbana: vivienda, turismo y patrimonio

Este bloque analiza el marco normativo que regula la vivienda, el turismo y el patrimonio urbano. En Madrid, estas políticas influyen directamente en el uso del espacio residencial y pueden favorecer o limitar procesos de sustitución social. También condicionan el funcionamiento del mercado inmobiliario y su capacidad para atraer inversión.

3.3.1 Políticas de protección y valorización del patrimonio

La protección del patrimonio urbano ocupa una posición particular dentro de las políticas de regulación, ya que combina objetivos culturales y económicos. En principio, estas políticas buscan preservar elementos históricos y arquitectónicos considerados valiosos para la identidad colectiva. Sin embargo, su impacto no se limita a la conservación material. También influye en la forma en que determinados espacios son utilizados y valorizados dentro de la ciudad.

Ashworth y Tunbridge (2000) plantean que la construcción de la ciudad histórico-turística no responde únicamente a criterios de preservación, sino también a procesos de selección y reinterpretación del pasado orientados al consumo. La protección patrimonial implica decidir qué elementos se conservan y cuáles se invisibilizan, generando una narrativa urbana que puede reforzar el atractivo de determinados espacios para visitantes, inversores y nuevos residentes.

Este proceso tiene implicaciones directas sobre el funcionamiento del mercado urbano. Pendlebury (2009) señala que la conservación del patrimonio se ha integrado progresivamente en estrategias más amplias de regeneración, donde la protección actúa como un mecanismo que legitima intervenciones urbanas y mejora la imagen de la ciudad. Por ello, el patrimonio deja de ser únicamente un bien cultural para convertirse también en un recurso estratégico dentro de políticas de desarrollo urbano.

Desde una perspectiva crítica, Smith (2006) introduce el concepto de *discurso patrimonial autorizado* para explicar cómo las instituciones definen qué formas de patrimonio son dignas de protección. Esta selección no es neutral, ya que tiende a privilegiar versiones estandarizadas y estéticamente coherentes del pasado, más fácilmente integrables en circuitos turísticos y de consumo. Como resultado, la protección

puede contribuir a reforzar el atractivo de determinados barrios, al tiempo que desplaza o reconfigura prácticas sociales y usos cotidianos que no encajan en esa narrativa.

Estas dinámicas pueden observarse, en Madrid, en la transformación de áreas centrales con alto valor patrimonial. La declaración del “Paisaje de la Luz” como Patrimonio Mundial ha reforzado el posicionamiento simbólico de la ciudad en el ámbito internacional, incrementando su visibilidad y atractivo. Este tipo de reconocimientos no actúan de forma aislada, sino que se insertan en un contexto más amplio de turistificación y reconfiguración urbana, como muestran Sequera y Janoschka (2016) en su análisis del centro histórico madrileño.

Un ejemplo significativo es la intervención en el entorno de Canalejas, donde la rehabilitación de edificios históricos ha dado lugar a nuevos usos vinculados al turismo y al consumo de alto nivel. Este caso ilustra cómo la protección patrimonial puede combinarse con cambios en la normativa y en los usos permitidos, facilitando la transformación de áreas centrales en espacios orientados a nuevos perfiles socioeconómicos. Como también sugiere Zukin (2010), la puesta en valor de la historia y la identidad urbana puede coexistir con dinámicas de exclusión, al redefinir quién puede acceder y beneficiarse de estos espacios.

3.3.2 Políticas de vivienda y regulación del mercado residencial

El mercado residencial constituye uno de los espacios donde las dinámicas urbanas se materializan de forma más directa. A diferencia de otros instrumentos de política urbana, la regulación de la vivienda incide de manera inmediata sobre las condiciones de acceso, permanencia y rotación de la población en los barrios. De esta manera, las políticas de vivienda no solo cumplen una función social, sino que también estructuran el funcionamiento económico del espacio urbano.

Uno de los elementos más relevantes en el caso de Madrid es la creciente tensión entre la oferta disponible y la diversificación de usos del parque residencial. La expansión de las viviendas de uso turístico ha introducido una competencia directa con el alquiler de larga duración. Como muestran Gil y Sequera (2018), este fenómeno ha contribuido a reducir la oferta residencial en áreas centrales, al tiempo que ha incrementado la rentabilidad de

los usos de corta estancia. Este cambio altera los incentivos del mercado, favoreciendo modelos de explotación más flexibles y orientados al beneficio inmediato.

La regulación adquiere un papel decisivo. Zuk et al. (2018) señalan que la intervención pública puede modificar de forma significativa las dinámicas del mercado residencial, ya sea limitando determinados usos, regulando precios o ampliando la oferta de vivienda asequible. Cuando estos instrumentos no se aplican de manera efectiva, el mercado tiende a reorganizarse en torno a los segmentos más rentables, reduciendo progresivamente el acceso para los grupos con menor capacidad económica.

La experiencia española muestra los límites de un modelo basado principalmente en la promoción indirecta del mercado. Bruquetas Callejo et al. (2005) advierten que las políticas centradas en la rehabilitación o en incentivos a la oferta privada resultan insuficientes en contextos de presión inmobiliaria, especialmente si no se acompañan de un parque público de vivienda capaz de actuar como mecanismo de equilibrio. En ausencia de estos instrumentos, las dinámicas de mercado tienden a trasladar el coste de la revalorización a los hogares más vulnerables.

En Madrid, estas tensiones se reflejan de forma clara en la evolución reciente del mercado del alquiler. Como señala Mazorra Rodríguez (2023), tras la crisis de 2008 se ha consolidado un nuevo ciclo de crecimiento caracterizado por el aumento sostenido de los precios en zonas centrales y bien conectadas. Este proceso ha intensificado la diferenciación territorial, donde el acceso a determinados barrios depende cada vez más de la capacidad económica de los residentes.

A este escenario se suma la creciente integración del mercado inmobiliario en dinámicas de inversión más amplias. Aalbers (2016) explica que la vivienda ha adquirido un papel central como activo financiero, lo que refuerza la orientación del mercado hacia la rentabilidad. En este contexto, la regulación del mercado residencial no solo afecta al acceso a la vivienda, sino que condiciona la propia lógica de funcionamiento del sistema urbano.

3.3.3 Regulación de los usos turísticos del suelo

La expansión del turismo urbano ha introducido una nueva dimensión en las dinámicas de transformación de las ciudades, especialmente en áreas centrales con alto valor

histórico y simbólico. A diferencia de otros procesos más graduales, la conversión de vivienda residencial en alojamiento turístico permite una reconfiguración rápida del uso del suelo, alterando de forma directa el equilibrio entre residentes permanentes y usuarios temporales.

La proliferación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT) se ha consolidado como uno de los factores más relevantes en la presión sobre el mercado residencial. Cocola-Gant (2016) señala que este fenómeno no requiere necesariamente de procesos de rehabilitación prolongados, sino que puede producirse mediante un simple cambio de uso del inmueble, lo que acelera su impacto sobre el tejido urbano. De este modo, la transformación no es tanto física como funcional, afectando a la disponibilidad de vivienda y a la estabilidad de la población residente.

Diversos estudios han puesto de manifiesto la relación entre la expansión del turismo y la evolución del mercado del alquiler. Gutiérrez et al. (2017) muestran que en Madrid existe una correlación significativa entre la concentración de alojamientos turísticos y el incremento de los precios en determinadas zonas. Este efecto resulta especialmente visible en barrios centrales como Sol o Palacio, donde la densidad de este tipo de usos ha modificado el equilibrio residencial y ha incrementado la presión sobre el parque de vivienda disponible.

Wachsmuth y Weisler (2018) explican este proceso desde una perspectiva económica a través de un nuevo tipo de diferencial de renta asociado a las plataformas digitales. La posibilidad de obtener mayores ingresos mediante alquileres de corta duración genera incentivos para reorientar el uso de la vivienda hacia el mercado turístico, reduciendo la oferta destinada a residencia habitual. Esta lógica no solo responde a decisiones individuales de los propietarios, sino también a un entorno regulatorio que condiciona la viabilidad de estos usos.

Como muestran Gil y Sequera (2018), la expansión de Airbnb ha ido acompañada de una capacidad limitada de regulación efectiva, lo que ha permitido la consolidación de este mercado en áreas especialmente tensionadas. En Madrid, la respuesta institucional ha intentado abordar este fenómeno mediante instrumentos como el Plan Especial de Hospedaje (PEH), que introduce limitaciones al uso turístico del suelo en determinadas

zonas. Sin embargo, su aplicación ha sido desigual, en parte debido a las dificultades de control y a la complejidad del propio fenómeno.

4. Caso de estudio: Madrid

El análisis de los factores políticos que inciden en la gentrificación adquiere mayor sentido cuando se aplica a un contexto urbano concreto. En este trabajo, Madrid se presenta como un caso especialmente relevante por la combinación de tres elementos: su papel como capital política y económica, su creciente integración en dinámicas globales de inversión y turismo, y la existencia de un marco institucional que ha condicionado de forma directa la evolución del mercado urbano en las últimas décadas. Estas características permiten observar con claridad cómo las decisiones políticas y regulatorias se traducen en transformaciones espaciales y sociales.

4.1 La ciudad de Madrid como objeto de análisis

La elección de Madrid como objeto de estudio responde a su evolución reciente desde una capital administrativa hacia una ciudad plenamente integrada en circuitos económicos internacionales. Este proceso no ha sido únicamente resultado de dinámicas de mercado, sino que ha estado acompañado por una serie de decisiones institucionales orientadas a reforzar su competitividad y atractivo urbano.

Leal y Domínguez (2008) señalan que la estructura urbana de Madrid ha experimentado transformaciones profundas en las últimas décadas, estrechamente vinculadas a los cambios en la especialización económica de la ciudad y a la progresiva liberalización del mercado inmobiliario. Los barrios centrales han reforzado su carácter estratégico al concentrar una parte creciente de la demanda residencial, comercial y turística. La combinación entre una oferta limitada de vivienda accesible y el aumento sostenido de la demanda ha favorecido procesos de sustitución social, de modo que los grupos con menor capacidad económica encuentran cada vez más dificultades para mantenerse en estas áreas.

Este proceso no puede entenderse sin atender a la dimensión política de la transformación urbana. Como muestran Sequera y Janoschka (2016), la evolución del centro histórico de Madrid ha estado estrechamente vinculada a intervenciones públicas, procesos de turistificación y reconfiguración del tejido comercial. Estas dinámicas no responden únicamente a decisiones individuales de los agentes del mercado, sino que se insertan en un marco institucional que ha facilitado la reorientación de determinados barrios hacia usos más rentables.

La dimensión territorial de este fenómeno también resulta clave. Rodríguez, Martínez y Guenaga (2001) destacan que el desarrollo urbano en ciudades como Madrid tiende a producirse de forma desigual, concentrando inversión e infraestructuras en áreas estratégicas. Este patrón selectivo de intervención contribuye a reforzar la centralidad de determinados espacios, al tiempo que incrementa las diferencias con otras zonas del área metropolitana. En el caso madrileño, esta lógica se traduce en una creciente polarización entre distritos con alta revalorización y otros donde se concentra la vulnerabilidad.

La evolución reciente del mercado residencial refuerza esta lectura. Como señala Mazorra Rodríguez (2023), tras la crisis de 2008 Madrid ha experimentado un nuevo ciclo de crecimiento caracterizado por el incremento de los precios del alquiler en áreas centrales y bien conectadas. Este proceso ha estado acompañado por la expansión de usos turísticos y por la entrada de nuevos actores en el mercado inmobiliario, lo que ha intensificado la presión sobre el parque residencial disponible.

Desde una perspectiva más amplia, este modelo de desarrollo urbano puede analizarse a la luz de los planteamientos de Fainstein (2010), quien cuestiona los enfoques que priorizan la eficiencia económica y la competitividad frente a la equidad social. En el caso de Madrid, muchas intervenciones urbanas han contribuido a mejorar la calidad del entorno y la proyección internacional de la ciudad, pero no siempre han ido acompañadas de mecanismos capaces de garantizar la permanencia de la población residente.

4.2 Transformaciones urbanas y gentrificación en Madrid

Las transformaciones urbanas experimentadas por Madrid en las últimas décadas no responden a una única lógica ni se distribuyen de manera homogénea en el territorio. Por el contrario, se configuran a partir de la interacción entre dinámicas económicas,

decisiones institucionales y cambios en los usos del espacio urbano, que han afectado de forma especialmente intensa a los distritos centrales. En este contexto, la gentrificación se manifiesta como un proceso complejo y multicausal, cuya evolución está estrechamente vinculada a la reconfiguración funcional de la ciudad.

Una de las tendencias más significativas ha sido la progresiva reorientación del centro urbano hacia actividades vinculadas al consumo, el turismo y los servicios. Sequera y Nofre (2018) señalan que este proceso ha implicado una transformación en la función del espacio central, donde la vivienda deja de estar orientada exclusivamente a la residencia permanente para integrarse en circuitos más amplios de uso económico. Este cambio no solo altera la estructura del mercado inmobiliario, sino también las dinámicas sociales y la vida cotidiana de los barrios afectados.

En paralelo, la transformación de los barrios centrales también ha estado vinculada a nuevas dinámicas de revalorización urbana asociadas al consumo, la renovación comercial y la llegada de población con mayor capacidad adquisitiva. Sorando y Ardura (2018) señalan que los procesos de gentrificación en las ciudades españolas combinan cambios simbólicos y materiales, de modo que la mejora de la imagen urbana y la atracción de nuevos perfiles sociales suelen ir acompañadas del encarecimiento de la vivienda y de la progresiva sustitución de la población residente. En este sentido, la reinterpretación de determinados barrios como espacios más atractivos y competitivos contribuye a reforzar su posición dentro de la jerarquía urbana.

Barrios como Lavapiés o Malasaña permiten observar con claridad estas dinámicas. En ellos, la transformación no se produce de forma abrupta, sino a través de procesos acumulativos que combinan intervención pública, cambios en los usos del espacio y aumento de la demanda residencial y turística. El resultado es una reconfiguración progresiva del tejido social, en la que los residentes con menor capacidad económica encuentran crecientes dificultades para mantenerse en el barrio.

A estas dinámicas se suma el impacto de la crisis inmobiliaria y financiera, que ha contribuido a reestructurar el acceso a la vivienda. García-Lamarca y Kaika (2016) analizan cómo el modelo basado en la propiedad y el endeudamiento generó una vulnerabilidad estructural que se hizo especialmente visible tras la crisis de 2008. En este

contexto, la pérdida de vivienda o la dificultad para sostenerla facilitó la entrada de nuevos actores en el mercado, intensificando los procesos de transformación urbana.

La evolución posterior del mercado residencial ha reforzado estas tendencias. Como señala Mazorra Rodríguez (2023), el nuevo ciclo alcista iniciado a partir de 2014 ha estado marcado por un incremento sostenido de los precios en las áreas centrales y mejor conectadas de la ciudad. Este proceso se ha visto acompañado por la expansión de usos turísticos y por una creciente presión sobre la oferta de vivienda, lo que ha contribuido a consolidar dinámicas de sustitución social en determinados barrios.

4.3 Importancia de los factores políticos en Madrid

El análisis del caso madrileño permite identificar con claridad el peso estructural de los factores políticos en la configuración de las dinámicas de gentrificación. Lejos de ser un fenómeno exclusivamente impulsado por el mercado, la transformación urbana de la ciudad se articula a través de decisiones institucionales que condicionan tanto el funcionamiento del mercado residencial como el uso del espacio urbano.

En este sentido, la acción pública ha desempeñado un papel decisivo en la definición de las condiciones bajo las cuales se produce la revalorización urbana. Como señalan Zuk et al. (2018), la inversión pública en infraestructuras, espacio público y regeneración urbana puede actuar como un catalizador que incrementa el atractivo de determinadas áreas, facilitando la entrada de nuevos actores y usos. En Madrid, este tipo de intervenciones ha contribuido a reforzar la centralidad de ciertos barrios, intensificando la presión sobre el mercado residencial.

A esta dimensión se suma el papel de la regulación, que define los límites y las oportunidades del mercado. La combinación de normativas urbanísticas, políticas de vivienda y regulación de usos turísticos ha configurado un entorno en el que distintos usos compiten por el espacio. Como muestran Gil y Sequera (2018), la expansión de las viviendas de uso turístico en Madrid ha sido posible en parte gracias a un marco regulatorio que ha permitido su desarrollo en áreas centrales, reduciendo la disponibilidad de vivienda residencial y aumentando la presión sobre los precios.

La integración del mercado inmobiliario en dinámicas financieras más amplias refuerza esta lectura. Aalbers (2016) explica que la vivienda ha pasado a desempeñar un papel

central como activo de inversión, lo que implica que las decisiones políticas no solo afectan al acceso a la vivienda, sino también a su función dentro del sistema económico. En este contexto, la acción institucional no se limita a regular el mercado, sino que contribuye a estructurarlo y a definir sus incentivos.

El caso de Madrid muestra, además, que estos procesos no se distribuyen de forma homogénea. Como señalan Mazorra-Rodríguez y Acevedo-Blanco (2025), la ciudad ha evolucionado hacia una estructura más polarizada, en la que la revalorización de determinadas áreas centrales convive con la concentración de vulnerabilidad en otras zonas del área metropolitana. Esta diferenciación territorial no es ajena a las decisiones políticas, sino que refleja la forma en que la inversión pública y la regulación se concentran en espacios estratégicos.

Desde una perspectiva más concreta, la transformación del centro histórico permite observar cómo estos factores operan de manera simultánea. Sequera y Janoschka (2016) muestran que la evolución de estas áreas ha estado vinculada a la combinación de intervención pública, turistificación y cambios en el tejido comercial, configurando espacios cada vez más orientados al consumo y a la rentabilidad. En este sentido, la gentrificación no aparece como un efecto colateral, sino como una consecuencia coherente con el modelo urbano adoptado.

5. Metodología

El marco metodológico de esta investigación se apoya en un enfoque analítico que se aleja de los modelos lineales tradicionales para adoptar una perspectiva de carácter sistémico. Desde este planteamiento, la gentrificación en Madrid se entiende como un fenómeno complejo en el que intervienen múltiples factores políticos que no actúan de manera aislada, sino a través de relaciones de interdependencia. En este sentido, normativas, marcos regulatorios y actores institucionales configuran una red de decisiones que condiciona la transformación del espacio urbano.

5.1. Diseño de la investigación

El diseño de la investigación es de carácter empírico y analítico, orientado a identificar y evaluar el peso relativo de los factores políticos que influyen en los procesos de gentrificación en los distritos centrales de Madrid. Para ello, se adopta una estrategia metodológica que combina el estudio de caso con técnicas de análisis multicriterio, de modo que sea posible integrar la dimensión teórica del fenómeno con su observación en un contexto urbano concreto.

En primer lugar, la investigación se apoya en el enfoque de estudio de caso, utilizando la ciudad de Madrid como unidad de análisis principal. Esta elección permite examinar el fenómeno en su contexto real, teniendo en cuenta la interacción entre decisiones institucionales, dinámicas de mercado y transformaciones urbanas. Siguiendo a Yin (2018), este tipo de diseño resulta especialmente adecuado cuando los límites entre el fenómeno analizado y el entorno en el que se desarrolla no son claramente distinguibles, como ocurre en el caso de la gentrificación.

A partir de esta base, se incorpora un enfoque mixto y sistémico mediante la aplicación del Proceso Analítico de Red (*Analytic Network Process*, ANP), desarrollado por Saaty (2005). A diferencia de los modelos jerárquicos tradicionales, el ANP permite captar la interdependencia entre los distintos factores que componen el sistema de análisis. Este aspecto resulta especialmente relevante en el estudio de la gentrificación, donde las decisiones políticas no solo generan efectos directos, sino que también se ven influidas por otros elementos del sistema, como la presión del mercado, las estrategias urbanas o la actuación de distintos niveles de gobierno. La elección de este enfoque se justifica, además, por su utilidad para abordar problemas complejos caracterizados por múltiples variables interrelacionadas, algo que también ha sido destacado en aplicaciones recientes de análisis multicriterio en otros ámbitos organizativos y de decisión (Alcalá et al., 2025).

Con el fin de garantizar la coherencia y validez del modelo, se ha establecido un protocolo de validación basado en la consulta a un panel de expertos. Siguiendo las recomendaciones metodológicas de Creswell y Creswell (2018), este procedimiento permite contrastar la selección de factores y la estructura de relaciones planteada, asegurando que el modelo refleje tanto la consistencia teórica como su aplicabilidad al caso madrileño. La participación de expertos resulta especialmente útil en este tipo de diseños, ya que permite traducir un problema complejo en una estructura analítica operativa y contrastada.

En cuanto a la recogida de información, se han utilizado cuestionarios estructurados organizados en distintas fases. En una primera etapa, estos instrumentos permiten identificar las relaciones de dependencia entre los factores, diferenciando entre influencias internas y externas dentro del sistema. En una segunda fase, se realizan comparaciones pareadas entre los elementos mediante la escala propuesta en el marco del ANP (Saaty & Ozdemir, 2005), lo que hace posible asignar pesos relativos a cada factor en función de su importancia dentro del conjunto.

5.2 Enfoque multicriterio

El análisis de la gentrificación y de los factores políticos que intervienen en ella plantea un problema metodológico complejo, ya que entran en juego dimensiones económicas, sociales, institucionales y urbanísticas que no pueden evaluarse a partir de una única variable. En este contexto, el enfoque multicriterio resulta especialmente adecuado, porque permite ordenar y comparar factores distintos dentro de un mismo marco analítico.

A diferencia de otros métodos más lineales, el análisis multicriterio no busca una solución única ni pretende reducir el problema a una lógica exclusivamente económica. Como señalan Belton y Stewart (2002), su utilidad reside en ofrecer una estructura que permita analizar situaciones en las que existen objetivos diversos y, en muchos casos, contrapuestos. Esto es especialmente relevante en el ámbito urbano, donde decisiones orientadas al crecimiento económico pueden entrar en tensión con objetivos de cohesión social o de permanencia residencial.

En esta línea, Keeney y Raiffa (1976) destacan que una de las principales fortalezas del enfoque multicriterio es su capacidad para descomponer problemas complejos en elementos más manejables y comparables. Aplicado a esta investigación, esto permite tratar factores como la regulación urbana, la planificación o la gobernanza no como conceptos abstractos, sino como dimensiones susceptibles de ser evaluadas en relación con su influencia dentro del proceso de gentrificación.

Otro aspecto central de este enfoque es la incorporación del juicio experto. Ishizaka y Nemery (2013) subrayan que los métodos multicriterio permiten integrar valoraciones especializadas de forma sistemática, haciendo visible cómo se asignan prioridades entre distintos factores y facilitando la transparencia del proceso analítico. En un estudio como

este, esa aportación resulta especialmente valiosa, ya que muchos de los elementos analizados no son directamente observables o cuantificables sin una fase previa de interpretación experta.

Además, el enfoque multicriterio encaja bien con una perspectiva sistémica del problema. La gentrificación no responde a una sola causa ni a una única decisión, sino a la interacción entre múltiples factores que se condicionan entre sí. Por eso, este tipo de herramientas resulta útil cuando se trata de estudiar fenómenos complejos y con relaciones de interdependencia, como también muestran aplicaciones recientes en otros ámbitos de decisión organizativa y estratégica (Alcalá et al., 2025).

5.3 Aplicación del método *Analytic Network Process*

Para abordar la complejidad del problema planteado, esta investigación recurre al Proceso Analítico de Red (*Analytic Network Process*, ANP) como herramienta central de análisis. La elección de este método responde a la necesidad de trabajar con un sistema en el que los factores políticos no actúan de forma aislada, sino que se encuentran interrelacionados y generan efectos cruzados difíciles de captar mediante enfoques más lineales.

El ANP parte de una lógica distinta a la de los modelos jerárquicos tradicionales. Mientras que estos últimos organizan los elementos en niveles independientes, el enfoque en red permite representar el problema como un conjunto de relaciones en las que cada factor puede influir en otros y, al mismo tiempo, verse condicionado por ellos. Esta capacidad de incorporar dependencias y retroalimentaciones lo convierte en una herramienta especialmente adecuada para analizar entornos complejos, tal como señala Saaty (2005), quien desarrolló el método precisamente para abordar sistemas con múltiples interacciones.

El modelo se estructura en grupos de elementos o clústeres entre los que se establecen distintos tipos de relaciones. Por un lado, se consideran las interdependencias entre grupos, que permiten analizar cómo determinadas decisiones o marcos políticos influyen sobre otros ámbitos del sistema. Por otro, se tienen en cuenta las relaciones internas dentro de cada grupo, que reflejan cómo ciertos factores se refuerzan o condicionan entre sí. Este tipo de representación permite captar mejor la naturaleza dinámica de los procesos

urbanos, donde las decisiones políticas generan efectos que, a su vez, modifican el contexto en el que se toman nuevas decisiones.

El desarrollo del modelo se basa en la realización de comparaciones pareadas entre los distintos elementos, utilizando la escala propuesta en el desarrollo del método ANP (Saaty & Ozdemir, 2005). A través de este procedimiento, los juicios de los expertos se traducen en valores cuantificables que permiten estimar la importancia relativa de cada factor. Esta fase resulta clave, ya que constituye el punto de partida para la construcción del modelo matemático.

A partir de estas comparaciones, se elabora una matriz de relaciones que recoge las influencias directas entre los elementos del sistema. Esta matriz se organiza posteriormente en forma de supermatriz, que integra todas las interdependencias identificadas. Tras un proceso de normalización y ponderación, la matriz se somete a iteraciones sucesivas hasta alcanzar un estado de estabilidad, lo que permite obtener un vector de prioridades que refleja el peso global de cada factor dentro del conjunto. Este procedimiento, ampliamente desarrollado en la literatura del ANP (Saaty & Vargas, 2013), permite transformar valoraciones cualitativas en resultados cuantitativos comparables.

La utilidad de este enfoque no reside únicamente en su componente técnico, sino en su capacidad para estructurar problemas complejos de forma coherente. En este sentido, el ANP ha demostrado ser especialmente eficaz en contextos donde existen múltiples variables interdependientes y donde es necesario integrar criterios diversos en un mismo análisis. Aplicaciones recientes en el ámbito de la toma de decisiones multicriterio han puesto de relieve su capacidad para abordar este tipo de situaciones, reforzando su validez como herramienta metodológica (Alcalá et al., 2025).

El uso de este método permite, en última instancia, avanzar hacia una evaluación más precisa de los factores políticos, no solo identificándolos, sino también estableciendo su peso relativo dentro del sistema. De este modo, el análisis se apoya en una base estructurada que combina la lógica del pensamiento sistémico con herramientas cuantitativas, facilitando una interpretación más rigurosa de los procesos de transformación urbana.

5.4. Definición de clústeres y nodos

La construcción del modelo de decisión parte de la necesidad de traducir un problema complejo en una estructura analítica clara y operativa. En línea con el Proceso Analítico de Red, los factores seleccionados se agrupan en clústeres que reúnen dimensiones homogéneas del sistema, mientras que los nodos representan los elementos específicos que integran cada una de esas dimensiones (Saaty, 2005). Esta organización resulta fundamental para poder analizar las relaciones de dependencia e influencia entre los distintos factores políticos considerados en el estudio.

La identificación de los elementos se ha llevado a cabo a partir de la revisión de la literatura especializada y de una validación posterior mediante juicio experto. Este proceso ha permitido seleccionar diez nodos agrupados en tres clústeres principales, con el objetivo de que el modelo mantenga coherencia teórica y, al mismo tiempo, resulte aplicable al caso de Madrid. En este tipo de investigaciones, la validación con expertos resulta especialmente útil para ajustar la selección de variables y reforzar la consistencia del diseño metodológico (Creswell & Creswell, 2018). Además, este tipo de procedimiento ha demostrado ser eficaz en estudios multicriterio recientes orientados al análisis de sistemas complejos (Alcalá et al., 2025).

A partir de este proceso, el modelo queda estructurado del siguiente modo:

- **Clúster 1: Gobernanza multinivel y estrategia urbana**
 - Escala de gobierno y descentralización administrativa, que permite analizar cómo la distribución de competencias condiciona la gestión del territorio.
 - Estrategias urbanas de competitividad y marketing de ciudad, centradas en el uso del espacio urbano como instrumento de posicionamiento y atracción de inversión.
 - Gobernanza urbana y colaboración público-privada, orientada al análisis de las alianzas institucionales y de los mecanismos de cooperación para la ejecución de proyectos.
 - Participación ciudadana y capacidad de incidencia política, que incorpora la capacidad de los residentes para influir en los procesos de transformación urbana.

- **Clúster 2: Planificación y renovación del entorno urbano**
 - Intervenciones en el espacio público, vinculadas al impacto de la mejora del entorno urbano sobre el valor y el atractivo del espacio.
 - Planeamiento urbanístico y reclasificación del suelo, entendido como uno de los instrumentos normativos principales de la revalorización urbana.
 - Políticas de regeneración y renovación urbana, relacionadas con el papel de la inversión pública en la transformación de áreas urbanas.
- **Clúster 3: Regulación urbana: vivienda, turismo y patrimonio**
 - Políticas de protección y valorización del patrimonio, que permiten analizar la dimensión simbólica y económica de la conservación urbana.
 - Políticas de vivienda y regulación del mercado residencial, centradas en las condiciones de acceso, permanencia y disponibilidad de vivienda.
 - Regulación de los usos turísticos del suelo, vinculada a la presión que introduce la demanda turística sobre el espacio residencial.

Esta estructura no debe interpretarse como una suma de compartimentos independientes. La lógica del modelo reside precisamente en que los clústeres y nodos mantienen relaciones entre sí, de modo que la influencia de cada factor depende también de su posición dentro del conjunto y de su interacción con el resto del sistema. Por eso, esta organización permite representar mejor la naturaleza relacional del problema y facilita la posterior aplicación de comparaciones pareadas y cálculos de prioridad dentro del modelo ANP (Saaty & Vargas, 2013).

5.5 Construcción de la matriz de relaciones

La construcción de la matriz de relaciones constituye una de las fases clave del análisis, ya que es en este punto donde se formaliza la interdependencia entre los distintos elementos del sistema. A diferencia de los modelos lineales, el Proceso Analítico de Red (ANP) permite incorporar tanto relaciones internas, dentro de un mismo clúster, como externas, entre nodos de distintos clústeres, de manera que la estructura resultante refleje la complejidad de la gobernanza urbana (Saaty, 2005). Este planteamiento resulta especialmente adecuado para el estudio de la gentrificación, donde las decisiones políticas no siguen una lógica unidireccional, sino que se ven condicionadas por múltiples factores que interactúan entre sí.

La identificación de estas relaciones parte de la consideración de que el sistema analizado no responde a una estructura jerárquica, sino a una dinámica de retroalimentación continua entre estrategia, planificación y regulación. Tal como señalan Meade y Sarkis (1999), este tipo de problemas requiere modelos capaces de captar la influencia recíproca entre variables, evitando simplificaciones que no reflejen adecuadamente la realidad del sistema.

En este contexto, el modelo establece una serie de relaciones de influencia entre los clústeres definidos previamente. En primer lugar, se observa una influencia clara del Clúster 1 (Gobernanza multinivel y estrategia urbana) sobre el Clúster 2 (Planificación y renovación del entorno urbano). Elementos como las estrategias de competitividad y la gobernanza público-privada condicionan directamente las decisiones de planeamiento urbanístico, definiendo dónde y cómo se producen los procesos de transformación del suelo (Saaty, 2005).

En segundo lugar, el Clúster 2 (Planificación) ejerce una influencia significativa sobre el Clúster 3 (Regulación urbana: vivienda, turismo y patrimonio). Las intervenciones en el espacio público y las políticas de regeneración actúan como catalizadores que favorecen cambios normativos posteriores, especialmente en ámbitos como la regulación turística o la valorización del patrimonio. En este sentido, la mejora del entorno físico contribuye a intensificar la presión sobre el mercado y a redefinir el uso del espacio urbano (Meade y Sarkis, 1999).

Por último, el Clúster 3 introduce dinámicas de retroalimentación hacia el sistema de gobernanza. La regulación de los usos turísticos del suelo y las políticas de vivienda influyen sobre la participación ciudadana, generando respuestas sociales que pueden llegar a condicionar las estrategias políticas futuras. Este tipo de relaciones pone de manifiesto que el sistema no es estático, sino que evoluciona a partir de la interacción continua entre sus elementos (Saaty y Ozdemir, 2005).

La ponderación se ha realizado a través de una encuesta realizada a cuatro expertos en el área de las políticas públicas urbanas y la economía. Si bien el tamaño recomendable para realizar esta encuesta es de 6 a 10 expertos, en el presente trabajo se ha barajado entrevistas a un número menor. Esto es debido a que la singularidad del ámbito se genera un efecto

bola de nieve que produce que la incorporación de más expertos no aporte un valor añadido al estudio.

A partir de la identificación de estas interdependencias, el modelo se operacionaliza mediante la construcción de la supermatriz, que integra todas las comparaciones pareadas realizadas entre los elementos. Siguiendo el procedimiento estándar del ANP (Saaty & Ozdemir, 2005), cada celda de la matriz de relaciones se ha completado utilizando la escala fundamental de 1 a 9, lo que permite transformar los juicios cualitativos de los expertos en valores cuantitativos comparables. Para asegurar la fiabilidad del proceso, se ha calculado el Ratio de Consistencia (CR), considerando como aceptables aquellos valores inferiores al 10%, lo que garantiza la coherencia interna de las valoraciones realizadas.

Los resultados de esta matriz, procesados mediante el software de soporte a la decisión, han permitido obtener las prioridades globales que se reflejan en la rosa de los vientos de los resultados (véase Figura 1). En esta red de relaciones, el nodo 3.2.2 Planeamiento urbanístico y reclasificación del suelo emerge como el elemento con mayor centralidad y peso en el sistema, confirmando que la capacidad normativa de alterar el uso del suelo es la herramienta política con mayor capacidad de impacto en el proceso de gentrificación en Madrid (Saaty & Vargas, 2013).

6. Resultados

Este capítulo recoge los resultados del modelo ANP aplicado al estudio de los factores políticos que intervienen en la gentrificación en Madrid. La exposición se ha organizado en dos niveles: primero se presenta una visión general por clústeres y después se analiza con más detalle el peso de los factores individuales. De esta manera, los resultados permiten ver qué elementos institucionales y regulatorios tienen mayor influencia en el proceso, y hasta qué punto confirman lo planteado en el marco teórico sobre el papel del Estado en la transformación urbana.

En esta fase final del proceso analítico se realiza la síntesis de prioridades, de la que se obtienen los pesos relativos de cada factor una vez procesada la supermatriz límite. De acuerdo con la formulación del ANP, este procedimiento permite integrar las

interdependencias del sistema en un vector de prioridades globales, lo que hace posible identificar qué elementos tienen una influencia más destacada en el fenómeno de la gentrificación en Madrid (Saaty & Vargas, 2013). Así, la priorización no solo establece una jerarquía cuantitativa entre los factores, sino que también ayuda a detectar aquellos nodos críticos sobre los que una intervención política podría generar un mayor efecto en el sistema.

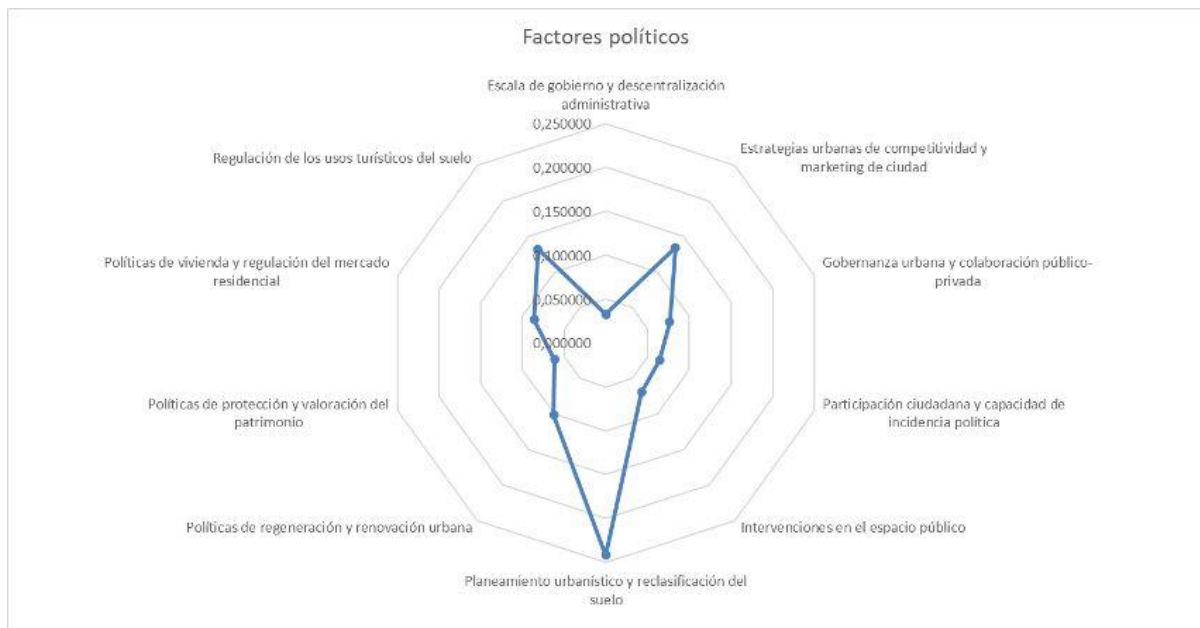


Figura 1: Distribución de la influencia de los factores políticos analizados mediante ANP

Los resultados obtenidos a partir de la aplicación del Proceso Analítico de Red (ANP) permiten identificar una estructura clara en la priorización de los factores políticos que inciden en los procesos de gentrificación en Madrid. En términos generales, se observa un patrón orientado hacia la primacía de instrumentos vinculados a la transformación del espacio urbano frente a aquellos asociados a la regulación social y la protección de la población residente.

En primer lugar, el planeamiento urbanístico y la reclasificación del suelo emerge como el factor con mayor peso relativo dentro del sistema. Este resultado sugiere que la capacidad normativa de las administraciones para definir usos del suelo y orientar intervenciones urbanas constituye un elemento central en la configuración de las dinámicas de cambio socioespacial. En el caso de Madrid, este hallazgo es coherente con la evidencia empírica que muestra cómo las modificaciones del planeamiento han

facilitado la atracción de inversión inmobiliaria en áreas centrales, contribuyendo a procesos de revalorización del suelo y sustitución progresiva de la población residente.

En segundo lugar, adquieren una relevancia significativa las estrategias de competitividad urbana y marketing de ciudad, así como la regulación de los usos turísticos del suelo. Estos factores reflejan la consolidación de un modelo urbano orientado a la inserción de Madrid en circuitos globales de capital y turismo. En este contexto, la promoción internacional de la ciudad y la expansión de las viviendas de uso turístico han generado presiones adicionales sobre el mercado residencial, reduciendo la disponibilidad de vivienda permanente y contribuyendo al incremento de precios en los distritos centrales.

No obstante, los resultados indican que estos elementos deben interpretarse como parte de un marco institucional más amplio, donde la turistificación actúa más como un mecanismo acelerador que como una causa estructural autónoma. En este sentido, la capacidad del planeamiento para habilitar determinados usos del suelo aparece como una condición previa que facilita la expansión de estas dinámicas.

Por el contrario, factores como la participación ciudadana, las políticas de vivienda y la protección del patrimonio urbano presentan una priorización significativamente menor. Este resultado apunta a una limitada centralidad de los instrumentos orientados a la mitigación de los efectos sociales de la gentrificación dentro del sistema político analizado. En particular, la baja ponderación de la participación ciudadana sugiere la existencia de déficits en los mecanismos de gobernanza inclusiva, donde la capacidad de incidencia de los residentes en los procesos de transformación urbana resulta reducida.

Asimismo, la posición intermedia de la gobernanza urbana y la colaboración público-privada indica que, si bien estas dinámicas desempeñan un papel relevante en la ejecución de proyectos urbanos, su orientación no necesariamente se traduce en resultados equitativos desde el punto de vista socioespacial. Estas alianzas pueden tender a reforzar lógicas de mercado vinculadas a la maximización del valor del suelo.

Los resultados evidencian un desajuste entre los instrumentos de promoción urbana y los mecanismos de regulación social. Los primeros presentan una mayor capacidad de influencia en el sistema. Este patrón sugiere que la gentrificación en Madrid puede

interpretarse, en gran medida, como un proceso condicionado por prioridades políticas que favorecen la valorización del espacio urbano.

No obstante, es importante destacar que las políticas de regeneración urbana pueden generar efectos positivos en términos de mejora del espacio público, dinamización económica y atracción de inversión. Por ello, el desafío principal no reside en la intervención urbana en sí misma, sino en la capacidad institucional para equilibrar estos procesos con mecanismos efectivos de protección social.

7. Discusión y conclusiones

La presente investigación ha permitido analizar los procesos de gentrificación en los distritos centrales de Madrid desde una perspectiva estructural, superando interpretaciones que los conciben exclusivamente como dinámicas derivadas del funcionamiento del mercado. En este sentido, los resultados obtenidos a partir de la aplicación del Proceso Analítico de Red (ANP) refuerzan la idea, ya señalada por Brenner y Theodore (2002) o Hackworth y Smith (2001), de que las instituciones públicas desempeñan un papel activo en la configuración de las transformaciones socioespaciales.

El principal hallazgo del estudio es la centralidad del planeamiento urbanístico y la reclasificación del suelo, que se posiciona como el factor con mayor capacidad de influencia dentro del sistema analizado. Este resultado sugiere que la acción institucional, a través de la regulación de los usos del suelo, desempeña un papel determinante en la generación de condiciones que favorecen la revalorización urbana. En el caso de Madrid, esta lógica se traduce en procesos de transformación que, como muestran Sequera y Janoschka (2016), pueden derivar en la sustitución progresiva de la población residente.

Asimismo, la relevancia de las estrategias de competitividad urbana y de la regulación de los usos turísticos refuerza la idea de que Madrid se inserta en un modelo de desarrollo orientado a la atracción de capital y a la proyección internacional. Este enfoque se alinea con lo planteado por Harvey (1989), quien describe la evolución hacia un modelo de empresarialismo urbano.

Sin embargo, los resultados sugieren que estos factores actúan en interacción con un marco institucional previo que facilita la mercantilización del espacio urbano, más que como causas independientes del fenómeno.

Por el contrario, la menor prioridad asignada a factores como la participación ciudadana, las políticas de vivienda y la protección del patrimonio urbano evidencia un desequilibrio en la orientación de las políticas públicas. Este desajuste pone de manifiesto una limitada capacidad del sistema institucional para integrar mecanismos de corrección social que mitiguen los efectos de la gentrificación, lo que puede contribuir a la reproducción de desigualdades socioespaciales.

En conjunto, los resultados permiten identificar un modelo de gobernanza urbana caracterizado por la primacía de instrumentos orientados al crecimiento y la valorización del espacio frente a aquellos destinados a garantizar la equidad territorial. Este patrón no implica necesariamente una intencionalidad directa de exclusión, pero sí sugiere que las prioridades políticas actuales pueden favorecer, de forma indirecta, dinámicas de desplazamiento y transformación social en los barrios centrales.

Estos hallazgos subrayan la necesidad de avanzar hacia enfoques de política urbana más equilibrados, en los que el planeamiento urbanístico incorpore de manera explícita objetivos de equidad social. En este sentido, resulta fundamental reforzar los instrumentos de regulación del mercado de vivienda, ampliar los mecanismos de participación ciudadana efectiva y diseñar estrategias que permitan compatibilizar la atracción de inversión con la protección del tejido social existente.

El caso de Madrid ejemplifica que la gentrificación no debe entenderse como un fenómeno inevitable, sino como un proceso condicionado por decisiones políticas y marcos institucionales concretos. De esta manera, el estudio contribuye al debate académico sobre el papel de las instituciones en la producción de desigualdades urbanas, aportando una aproximación empírica que permite avanzar hacia modelos de gobernanza más inclusivos y sostenibles.

7.1. Limitaciones del estudio

A pesar de la solidez del enfoque metodológico adoptado, esta investigación presenta algunas limitaciones que conviene señalar. En primer lugar, el modelo ANP se apoya en juicios expertos, lo que implica un componente inevitable de subjetividad en la valoración de las relaciones entre factores. Aunque este tipo de procedimiento es habitual en estudios multicriterio, los resultados obtenidos dependen en parte de la experiencia, conocimiento y perspectiva de los participantes seleccionados.

En segundo lugar, el número de expertos consultados ha sido reducido. Si bien esta decisión responde al carácter especializado del objeto de estudio y a la dificultad de acceder a perfiles con conocimiento específico sobre política urbana y gentrificación, una muestra más amplia y diversa habría permitido reforzar la robustez del análisis. En particular, la incorporación de perfiles procedentes de otros ámbitos, como responsables institucionales, profesionales del urbanismo o representantes de movimientos vecinales, podría haber enriquecido la construcción de la red de relaciones y ofrecido una visión más plural del fenómeno.

Otra limitación relevante deriva del propio alcance territorial del estudio. El análisis se ha centrado en el caso de Madrid, lo que permite una aproximación profunda y contextualizada, pero reduce la posibilidad de generalizar directamente los resultados a otros contextos urbanos. La especificidad normativa, institucional y territorial de la ciudad condiciona el peso relativo de los factores identificados, por lo que su comportamiento puede variar en otras ciudades con marcos regulatorios distintos.

Por último, el modelo propuesto simplifica necesariamente una realidad urbana compleja. Aunque el ANP permite captar interdependencias entre factores, no agota toda la diversidad de variables que intervienen en los procesos de gentrificación. Existen dimensiones económicas, sociales y temporales que podrían incorporarse con mayor detalle en futuras investigaciones para ofrecer una imagen todavía más completa del fenómeno.

7.2. Futuras líneas de investigación

A partir de los resultados obtenidos y de las limitaciones identificadas, se abren diversas líneas de investigación que permitirían profundizar y ampliar el análisis desarrollado en este trabajo. En primer lugar, una posible extensión consistiría en aplicar el modelo a

otros contextos urbanos, lo que permitiría comparar el peso de los factores políticos en distintas ciudades y analizar hasta qué punto los resultados obtenidos para Madrid son generalizables o responden a una configuración institucional específica.

En segundo lugar, resultaría de interés incorporar nuevas variables al modelo, especialmente de carácter económico y social, con el fin de captar de forma más completa la complejidad del fenómeno. La integración de indicadores cuantitativos, como la evolución del precio del suelo, las variaciones del alquiler o la intensidad de la actividad turística, podría complementar el enfoque actual y reforzar la solidez de los resultados.

Otra línea relevante sería la ampliación del panel de expertos utilizado en el estudio. Aunque el modelo ha permitido obtener resultados consistentes, la incorporación de un mayor número de perfiles y de una mayor diversidad disciplinar podría mejorar la robustez del análisis y reducir posibles sesgos derivados del juicio experto. En esta misma línea, también sería útil incluir voces procedentes de ámbitos institucionales, técnicos y sociales para enriquecer la interpretación del sistema analizado.

Asimismo, futuras investigaciones podrían explorar la aplicación de otras técnicas de análisis multicriterio o la combinación del ANP con metodologías mixtas adicionales. Este tipo de enfoques híbridos permitiría contrastar resultados y avanzar hacia modelos más integrados de análisis urbano. En particular, la incorporación de técnicas como la lógica difusa podría resultar útil para captar con mayor precisión la incertidumbre que caracteriza a los procesos urbanos y a los mercados inmobiliarios.

Por último, sería especialmente interesante desarrollar estudios longitudinales que permitan observar la evolución de los factores políticos a lo largo del tiempo. Este tipo de análisis ayudaría a comprender cómo cambian las dinámicas de influencia en distintas fases del proceso de gentrificación. Además, permitiría evaluar el impacto de nuevas políticas urbanas, normativas de vivienda o regulaciones turísticas sobre la configuración del espacio urbano.

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.

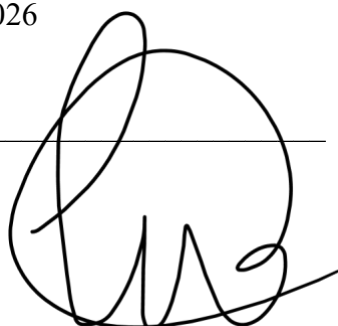
Por la presente, yo, Lourdes Clara Núñez Gómez, estudiante de Psicología y ADE de la Universidad Pontificia Comillas al presentar mi Trabajo Fin de Grado titulado (Un análisis multicriterio de los factores políticos que afectan a la gentrificación de los barrios: Un enfoque desde la ciudad de Madrid), 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: Distribución de la influencia de los factores políticos analizados mediante ANP

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>
- Anguelovski, I. (2023). (In)justice in urban greening and green gentrification. In S. Villamayor-Tomas & R. Muradian (Eds.), *The Barcelona School of ecological economics and political ecology* (pp. 235–247). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-22566-6_20
- Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Cole, H. V. S., Garcia-Lamarca, M., Triguero-Mas, M., Baró, F., Martin, N., Conesa, D., Shokry, G., Pérez del Pulgar, C., Ramos, L. A., Matheney, A., Gallez, E., Oscilowicz, E., López Máñez, J., Sarzo, B., Beltrán, M. A., & Martínez Minaya, J. (2022). Green gentrification in European and North American cities. *Nature Communications*, 13, Article 3816. <https://doi.org/10.1038/s41467-022-31572-1>
- Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216–224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Ashworth, G. J., & Tunbridge, J. E. (2000). *The tourist-historic city: Retrospect and prospect of managing the heritage city*. Pergamon.

- Atkinson, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban Studies*, 37(1), 149–165. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>
- Belton, V., & Stewart, T. J. (2002). *Multiple criteria decision analysis: An integrated approach*. Kluwer Academic Publishers.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). Cities and the geographies of “actually existing neoliberalism”. *Antipode*, 34(3), 349–379. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00246>
- Bruquetas Callejo, M., Walliser Martínez, A., & Moreno Fuentes, F. J. (2005). *La regeneración de barrios desfavorecidos*. Fundación Alternativas.
- Bryman, A. (2016). *Social research methods* (5th ed.). Oxford University Press.
- Clark, E. (2008). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. In L. Lees, T. Slater, & E. Wyly (Eds.), *Gentrification* (pp. 256–264). Routledge.
<https://portal.research.lu.se/en/publications/the-order-and-simplicity-of-gentrification>
- Cócola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 112–120. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (Eds.). (2003). *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build ‘gentrification’ and London’s riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165–1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>

- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Cornell University Press.
- Galiana Martín, L. (2022). La operación Madrid Río y sus efectos en términos de selección sociodemográfica. *Investigaciones Geográficas*, 78, 215–238. <https://doi.org/10.14198/INGEO.21122>
- García-Lamarca, M., & Kaika, M. (2016). “Mortgaged lives”: The biopolitics of debt and housing financialisation. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(3), 313–327. <https://doi.org/10.1111/tran.12126>
- García Pérez, E. (2014). Gentrificación en Madrid: De la burbuja a la crisis. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 71–91. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022014000200005>
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press. <https://islandpress.org/books/cities-people>
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. *Empiria*, 41, 15–32.
- Glass, R. (Ed.). (1964). *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee.
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464–477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>

- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant. *Transactions of the IBG*, 16(2), 173–189. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism. *Geografiska Annaler*, 71(1), 3–17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Ishizaka, A., & Nemery, P. (2013). *Multi-criteria decision analysis*. Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781118644898>
- Kavaratzis, M. (2004). From city marketing to city branding. *Place Branding*, 1(1), 58–73. <https://doi.org/10.1057/palgrave.pb.5990005>
- Keeney, R. L., & Raiffa, H. (1976). *Decisions with multiple objectives*. Wiley.
- Laska, S. B., & Spain, D. (1979). Urban policy and planning in the wake of gentrification: Anticipating renovators' demands. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 523–531. <https://doi.org/10.1080/01944367908977000>
- Leal Maldonado, J., & Domínguez Pérez, M. (2008). Transformaciones económicas y segregación social en Madrid. *Ciudad y Territorio*, 40(158), 703–725.
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (2016). *Planetary gentrification*. Polity Press. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2383>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.

- Mazorra Rodríguez, Á. (2023). Tendencias de gentrificación y turistificación. *Historia y Memoria*, 26, 199–231. <https://doi.org/10.19053/20275137.n26.2023.13672>
- Mazorra-Rodríguez, Á., & Acevedo-Blanco, A. J. (2025). Madrid metrópolis dual. *Ciudad y Territorio*, 57(223), 209–226. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.223.10>
- Meade, L. M., & Sarkis, J. (1999). Analytical network approach. *International Journal of Production Research*, 37(2), 241–261. <https://doi.org/10.1080/002075499191751>
- Mossberger, K., & Stoker, G. (2001). The evolution of urban regime theory: The challenge of conceptualization. *Urban Affairs Review*, 36(6), 810–835. <https://doi.org/10.1177/10780870122185109>
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43(1), 23–57. <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>
- Peck, J., Theodore, N., & Brenner, N. (2010). Postneoliberalism and its malcontents. *Antipode*, 41(S1), 94–116. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2009.00718.x>
- Pendlebury, J. (2009). *Conservation in the age of consensus*. Routledge.
- Pierre, J. (1999). Models of urban governance: The institutional dimension of urban politics. *Urban Affairs Review*, 34(3), 372–396. <https://doi.org/10.1177/10780879922183988>
- Porter, L., & Shaw, K. (Eds.). (2009). *Whose urban renaissance?* Routledge.

- Rodríguez, A., Martínez, E., & Guenaga, G. (2001). Uneven redevelopment: New urban policies and socio-spatial fragmentation in metropolitan Bilbao. *European Urban and Regional Studies*, 8(2), 161–178. <https://doi.org/10.1177/096977640100800206>
- Saaty, T. L. (2005). *Theory and applications of the analytic network process*. RWS Publications.
- Saaty, T. L., & Ozdemir, M. S. (2005). The analytic network process. *International Journal of Information Technology & Decision Making*, 4(1), 5–35.
- Saaty, T. L., & Vargas, L. G. (2013). *Decision making with the analytic network process*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-1-4614-7279-7>
- Sequera, J., & Janoschka, M. (2016). Nineteen 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. 375–388). Policy Press. <https://doi.org/10.56687/9781447313496-023>
- Sequera, J., & Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5–6), 843–855. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737–757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2–3), 292–311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>

- Smith, L. (2006). *Uses of heritage*. Routledge.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier*. Routledge.
- Sorando, D., & Ardura, Á. (2018). Gentrificación en ciudades españolas. *Papers*, 60, 34–47.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F., & Rodriguez, A. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode*, 34(3), 542–577. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00254>
- Tallon, A. (2013). *Urban regeneration in the UK* (2nd ed.). Routledge.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications* (6th ed.). SAGE.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, displacement, and the role of public investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31–44. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>
- Zukin, S. (2010). *Naked city*. Oxford University Press.