

Proceso de gentrificación de un espacio degradado convertido en escaparate cultural. El caso del Centro Histórico de Málaga

Gentrification process of a degraded space turned into a cultural showcase. The case of the Historic Center of Malaga

Hugo Castro-Noblejas

hugocastro@uma.es  0000-0002-8975-7506

Juan Francisco Sortino-Barrionuevo

francis.sortino@uma.es  0000-0002-3643-4228

Sergio Reyes-Corredera

sergioreyes@uma.es  0000-0002-2760-6489

*Departamento de Geografía. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Málaga.
Campus Teatinos. Bulevar Louis Pasteur s/n. 29071 Málaga, España*

INFO ARTÍCULO

Recibido: 11-06-2021
Revisado: 02-10-2021
Aceptado: 05-10-2021

PALABRAS CLAVE

Gentrificación
Centro urbano
Procesos urbanos
Transformación residencial
Málaga

KEYWORDS

Gentrification
Urban center
Urban processes
Residential transformation
Malaga

RESUMEN

El Centro Histórico de Málaga ha estado sufriendo una serie de profundas transformaciones arquitectónicas, funcionales y sociales en las últimas décadas. Estos procesos no han sido analizados aún de forma sistemática, pese a que el estudio de los procesos urbanos como el de la gentrificación es un tema de máxima actualidad. Este trabajo pretende determinar si el Centro Histórico de Málaga ha presentado un proceso de gentrificación desde el último tercio del siglo XX hasta inicios del siglo XXI. Se ha procedido a la obtención de una serie de indicadores demográficos, socioeconómicos e inmobiliarios y al análisis de los mismos. Los resultados obtenidos indican la existencia de un proceso de gentrificación avanzado. Este estudio establece la base para una vía de investigación más amplia de este espacio urbano malagueño.

ABSTRACT

The Historic Center of Malaga has been undergoing a series of profound architectural, functional and social transformations in recent decades. These processes have not yet been systematically analysed, despite the fact that the study of urban processes such as gentrification is a very present field of academic research. This work aims to determine if the Historic Center of Malaga has presented a gentrification process from the last third of the 20th century to the beginning of the 21st century. The results were obtained and analysed on the basis of a selection of demographic, socio-economic and property indicators that facilitate the identification of this urban phenomenon. The results obtained indicate the existence of an advanced gentrification process. This study establishes the basis for a broader avenue of investigation of this Malaga urban space.



1. INTRODUCCIÓN

El deterioro y la posterior transformación de los centros históricos urbanos ha sido un fenómeno generalizado al que se han enfrentado numerosas ciudades. Las causas de esta situación tienen su origen en la evolución social, económica y cultural derivadas de la crisis del modelo de producción fordista y el estado de bienestar keynesiano desde la década de 1970. Como reacción, las ciudades iniciaron un proceso de empoderamiento de lo local que fue el centro del debate económico (Brenner, 2004, Kazepov, 2010), en detrimento del tradicional modelo de centralismo estatal.

La gentrificación ha sido uno de los tres procesos de cambio predominantes en la ciudad junto con la relegación y la periurbanización (Donzelot, 2004). A ellos se suma otro más reciente, la turistificación, con los que mantiene distintas relaciones según la ciudad y la perspectiva con la que se analice (Sequera & Nofre, 2018). La gentrificación consiste en el desplazamiento de la población originaria de un barrio deteriorado y la ocupación de este por una población con un mayor nivel económico, suponiendo esta sustitución una renovación urbana que va acompañada de inversiones y mejoras tanto en las viviendas, que son renovadas o rehabilitadas, como en el área afectada: comercios, equipamientos y servicios. Esto implica cambios en el mercado del suelo y de la vivienda, donde desempeñan un papel decisivo los agentes del suelo: los propietarios, los promotores, las administraciones públicas, las entidades financieras, así como los ocupantes. En conjunto, el fenómeno supone una mayor estima por las áreas renovadas y una recuperación del valor simbólico de los centros urbanos, a expensas de una ruptura del tejido urbano preexistente.

Las consecuencias que se perciben en el mercado de la vivienda son: el aumento del precio de la propiedad, tanto renovada como no renovada; la reducción de las tasas de ocupación de la vivienda y la menor densidad de población del área afectada, así como la transformación de la modalidad de ocupación en alquiler por la de ocupación en propiedad de grupos de rentas más altas que cambian la estructura económica y física de dichas áreas.

Una de las herramientas institucionales principales de esta transformación urbana ha sido convertir a la cultura en el recurso central de la producción de la riqueza (García, 2004), bien a través de estrategias vinculadas a la construcción de imagen para el atractivo turístico (branding o city marketing), bien como una industria o sector para el desarrollo económico, las denominadas “ciudades creativas” (Sánchez *et al.*, 2012). En las últimas décadas este fenómeno ha supuesto el denominado giro local de la política cultural hacia la «estrategia emprendedora de los gobiernos locales» (Harvey, 1989) que en grandes ciudades como Birmingham, Glasgow o Barcelona ha traído consigo su promoción como capitales regionales con ambiciones internacionales. Estas dinámicas, que han supuesto una ruptura con las antiguas formas en la que se concebía la cultura –crear una identidad nacional o integrar diferentes expresiones culturales–, han convertido a las ciudades impulsoras en entes autónomos, responsables últimos de sus procesos de crecimiento y de sus consecuencias derivadas. Dichas estrategias planteadas para el desarrollo de sectores económicos vinculados con la producción de bienes culturales incluyen una serie de servicios culturales que impulsan el atractivo turístico y comercial. Algunas de las actuaciones han sido la recuperación patrimonial de los centros urbanos, la creación de instituciones y equipamientos culturales – museos, centros culturales – o la organización de grandes eventos transformadores (Evans, 2001). En definitiva, son proyectos que relacionan directamente la política cultural con la promoción económica (Gray, 2007), convirtiendo la cultura en un eje de desarrollo económico imprescindible (Scott, 1997).

Tras estudiar el proceso de gentrificación en otras ciudades y observar el cambio sufrido en el distrito denominado el “SoHo” (Borondo, 2015) en la propia ciudad de Málaga, la presente investigación tiene como objetivo principal mostrar los patrones de gentrificación que aparecen en el Centro Histórico del municipio y que se manifiestan tanto en la configuración de los edificios, su estado, su apariencia, así como en la funcionalidad que ofrecen. Para ello se ha analizado un cuerpo de variables demográficas, socioeconómicas, de equipamiento e infraestructuras.

Un objetivo secundario es el de aportar a la producción científica centrada en los procesos urbanos la visión geográfica con una contribución transversal a escala microterritorial de detalle, que considera aspectos sociales, económicos y ambientales. Integra así las perspectivas que también abordan esta temática: la Sociología, la Antropología y la Urbanística, como indica Mendoza (2016).



2. ANTECEDENTES

Tras la acuñación del término gentrificación por Glass (1964), cuando se empezaba a repetir el patrón en Londres, se puede destacar la labor conceptual de Smith (1979), Zukin (1987) o Van Weesep (1994), entre otros que, al mismo tiempo de definir el concepto de gentrificación, van identificando las limitaciones y problemática que presenta dicho proceso. En la actualidad los estudios van desde la discusión sobre si la gentrificación debe ser apoyada, controlada, restringida o prevenida (Nickayin *et al.*, 2020), pasando por los que analizan los efectos sociales de esta, como el efecto negativo en la salud de los más vulnerables (Mehdipanah *et al.*, 2018), hasta los que tratan de diferenciarla y relacionarla con otros procesos como la turistificación (Sequera & Nofre, 2018).

En el caso de España, los estudios se inician a comienzos de la década del 2000. Se han identificado distintas tipologías, según los actores y las transformaciones del sistema productivo: gentrificación y migración transnacional en el caso de Madrid (Martínez & Leal, 2008; Pérez-Agote *et al.* (Eds.), 2010), Barcelona (Sargatal, 2000), ambas ciudades (Sorando & Leal, 2019) o Bilbao (Cavia *et al.*, 2008); gentrificación turística con influencia pública (García & Díaz, 2008) en ciudades como Valencia (Prytherch & Boira, 2009), Bilbao (Vicario & Martínez, 2003), Sevilla (Jover & Díaz-Parra, 2020) o Palma de Mallorca, con políticas del programa europeo Urban (Morell, 2009); gentrificación productiva y comercial en el caso de la ría de Bilbao (Rodríguez & Vicario, 2005), el Poble Nou barcelonés (Marrero, 2003; Boixader, 2004) o el centro de Sevilla (Jover, 2019) y gentrificación simbólica y de producción cultural, destacando los estudios de Lavapiés, Malasaña y Chueca en Madrid (Sequera, 2010) y, en menor medida, de Barcelona o Bilbao. En el caso del Centro Histórico de Málaga, que ha sufrido una vertiginosa rehabilitación en las últimas décadas, no se han encontrado trabajos que estudien dichos cambios.

La evolución histórica de los instrumentos de planeamiento regulador del crecimiento y dinámica de Málaga comienza con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1971, un plan expansivo y desarrollista que fomentó el binomio construcción-turismo en una etapa de crisis a escala internacional (Rubio, 2003). Paralelamente, el Centro Histórico fue declarado Bien de Interés Cultural (BIC) en 1971, figura de protección y reconocimiento que no adquiere valor vinculante por la Ley de Patrimonio Histórico Español hasta 1985.

Durante las décadas de 1980 y 1990 la nueva interpretación de la ciudad consolidada como producto supuso una ruptura con el modelo existente de ciudad expansionista, siendo el objetivo de este "nuevo urbanismo" la conservación y el desarrollo de una ciudad articulada que mejore la vida de sus habitantes (Rubio, 1986). Este giro se trasladó a la nueva legislación y planificación. A partir de ese momento, gracias al artículo 11 de la Ley de Patrimonio, se le concede al Núcleo Histórico la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los BIC ya declarados. Esto conlleva la obligación por parte del municipio donde se encuentre el BIC de realizar un Plan Especial de Protección (PEP) del área incoada (art. 20). En 1988 se aprobó un Plan Especial que también incorporaba un Plan de Reforma Interior. Un PEP tiene la capacidad de modificar el PGOU que esté en vigencia, mientras que un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) puede realizar todas las transformaciones urbanas que se quiera en el área de su actuación, pero siempre acogiéndose a la normativa que dicte el PGOU.

En la década de 1990 hay un giro en la planificación urbana clásica al cobrar importancia, de forma complementaria, los planes estratégicos como fruto del nuevo paradigma posmoderno. Parte de los proyectos urbanísticos de la ciudad, que tienen como objetivo el desarrollo turístico con el Plan Urbano del Centro Histórico, se fundamentan en la política de la Unión Europea. Las actuaciones propuestas en este documento bien podrían encuadrarse en un Plan de Excelencia Turística. El PGOU de 1995 se basó en un ciclo de inversiones público-privadas, centrando los esfuerzos de la administración local en la promoción de la ciudad como producto y dirigiendo las inversiones al crecimiento de la misma. La consecuencia de esta política generó graves problemas en el Casco Histórico, con una población envejecida y el abandono de la vivienda; la tendencia a la marginación de su población; la pérdida de su funcionalidad por la deslocalización productiva y la crisis comercial; la inseguridad ciudadana; la mala comunicación de los medios de transporte, a los que hay que añadir el incremento de los precios en el régimen de alquiler que explican el proceso llamado turistificación (López-Padilla, 2020).



3. METODOLOGÍA

3.1. Área de Estudio

Málaga se sitúa al sur de la península Ibérica, en el litoral mediterráneo, siendo el sexto municipio español por población total con 574.654 habitantes, según el Padrón de 2019. Su estructura metropolitana se caracteriza por la existencia de numerosos centros de actividad que conforman la aglomeración urbana de la Costa del Sol. La ciudad opera como centro intermodal de comunicaciones, siendo cabecera económica y cultural de este sistema urbano regional.

A partir de 1960 la ciudad creció de forma rápida y desordenada al cobrar fuerza la nueva actividad turística. La población se duplicó en 20 años gracias a los flujos inmigratorios de índole económica y climática, sin disponer de unos niveles adecuados de infraestructuras, equipamientos urbanos y zonas verdes. Este crecimiento ha supuesto en el Área Metropolitana que el consumo de suelo en los últimos 25 años haya crecido exponencialmente. Esta expansión llevó, de forma indirecta, a la degradación del Centro Histórico debido a la oferta de una vivienda mejor dotada y con mayor equipamiento público amparada en la democratización del automóvil. Además, a falta de un instrumento de planeamiento regulador del crecimiento y dinámica de la ciudad, se produjeron importantes pérdidas del patrimonio del Centro Histórico por el interés de construir vivienda “de promoción”. A partir de mediados de 1990, con la puesta en marcha de la Iniciativa Comunitaria Urban, se iniciaron los trabajos de recuperación del espacio público del Centro Histórico, incentivándose la rehabilitación de la edificación y la transformación comercial.

Para el presente estudio (ver figura 1) se han considerado las unidades administrativas siguientes, teniendo como referencia los límites de la antigua ciudad musulmana: los distritos censales de 2906701, 2906702 y 2906703. Cuando ha sido posible, se ha profundizado hasta la escala de unidad sección censal: 2906701001 (Mercado de Atarazanas), 2906701002 (entorno de Calle Larios), 2906702001 (Alcazaba-Paseo del Parque), 2906703001 (área central), 2906703002 (entorno de la Plaza de San Pedro) y 2906703003 (entorno del Palacio de Valdeflores). Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), a 1 de enero de 2019 la población total de esta delimitación es de 5.417 habitantes.

Para el análisis de la transformación de los locales comerciales se ha empleado otra delimitación del área de estudio levemente distinta. Se trata de una unidad elaborada por DonDeNegocios (2016), coincidente con el sector intramuros medieval. Según los datos recogidos por DonDeNegocios en 2016, la superficie total es de 41,5 hectáreas, dentro de las cuales se localiza un total de 1.082 parcelas catastrales, de las que 54 son solares sin edificar o inmuebles en ruina. Además, comprende un total de 175 calles y plazas con una morfología muy diversa (desde callejones de apenas 20 metros de longitud, como Concejal Agustín Moreno o Ángel Ganivet, hasta calles como Carretería o Granada, de hasta medio kilómetro).

3.2. Fuentes de información y selección de variables

Se presenta a continuación la tabla 1 de variables con su fuente de procedencia, antes de explicar su importancia en el análisis de la gentrificación.

Para facilitar el análisis de los resultados, las variables empleadas se han estructurado en tres epígrafes: variables demográficas, variables socioeconómicas y variables del inmobiliario y espacios públicos. Tomando como referencia a Rubiales (2014), el orden en que se disponen estas agrupaciones no es casual. En primer lugar, empleando criterios de jerarquización social de la población a nivel de secciones censales, se recogen unos primeros indicios de gentrificación en la zona de estudio; posteriormente, se profundiza en las características socioeconómicas de la población, poniendo particular interés en la población que llega y sale del área de estudio. Por último, se reconoce la transformación urbanística que acompaña a los indicios previos mediante las variables del inmobiliario y espacios públicos.

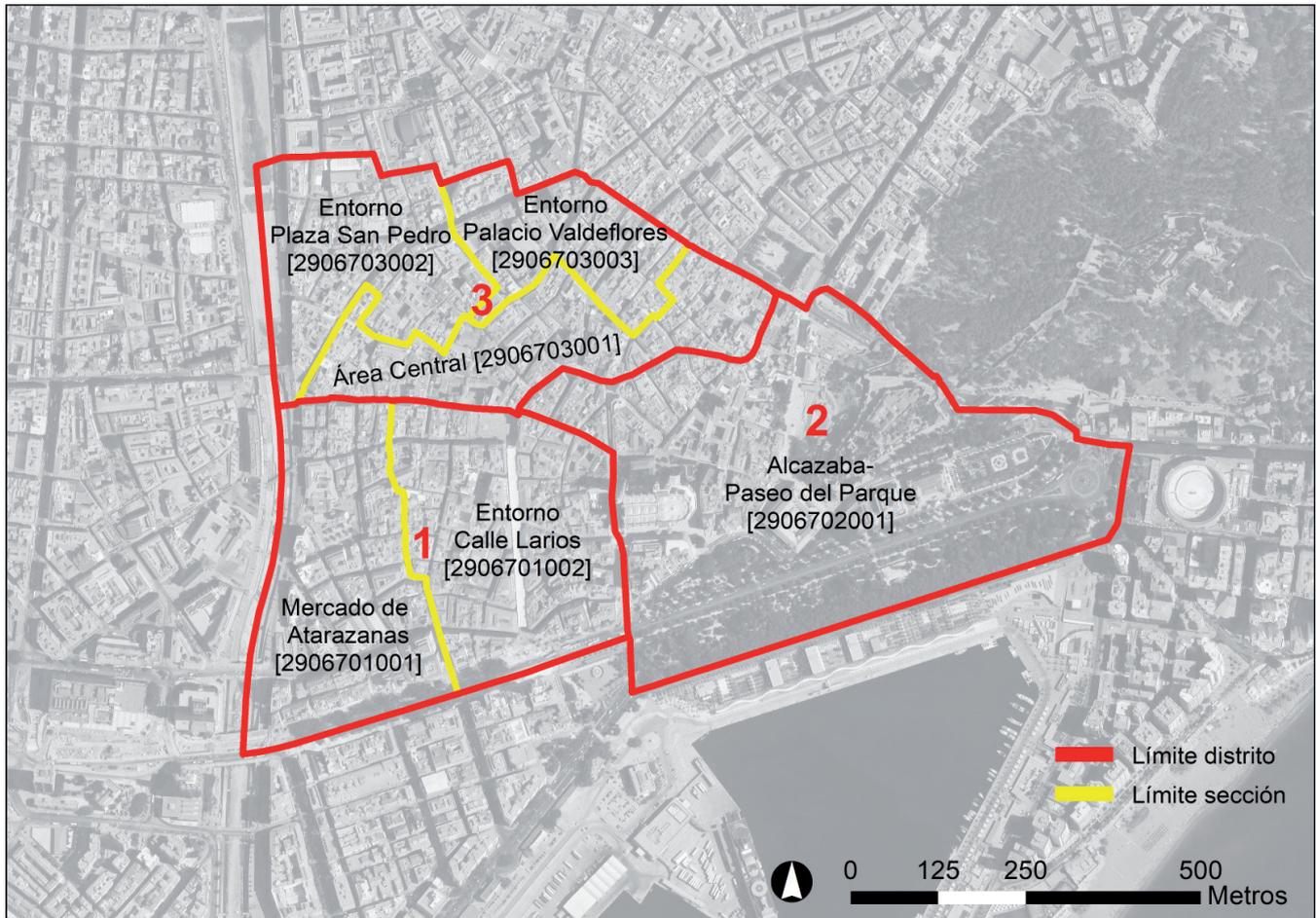


Figura 1. Secciones censales circunscritas al trazado de la antigua muralla musulmana. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 1. Variables y sus fuentes de procedencia.

Temática	Variables	Fuentes
Demografía y socioeconomía	Evolución del tamaño y estructura de la población	Censo de población (2011) y Padrón (2019). Instituto Nacional de Estadística (INE)
	Evolución del volumen de extranjeros	Censos de población (2001 y 2011) y Padrón (2019). Instituto Nacional de Estadística (INE)
	Tasa de riesgo de pobreza	Martín, García y Fernández (2012)
	Índice de Gini	Martín, García y Fernández (2012)
Parque de viviendas y hogar	Precio del suelo construido	Analistas económicos de Andalucía (2016). Ocaña (2010). TINSA (2020)
	Proceso de rehabilitación y demolición	Edificios (2019). Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Málaga (2012).
	Año de construcción de las viviendas	Censo de población (2011). Instituto Nacional de Estadística (INE)
	Estado del edificio	Censos de población (2001 y 2011). Instituto Nacional de Estadística (INE). Martínez, García, Maya, Rodríguez y Checa (1996)
	Tamaño de la vivienda	Censos de población (2001 y 2011). Instituto Nacional de Estadística (INE)



Temática	Variabes	Fuentes
	Estructura del hogar	Censos de población (2001 y 2011). Instituto Nacional de Estadística (INE). Jurado (2006). Ley (1996)
	Régimen de tenencia	Censos de población (2001 y 2011). Instituto Nacional de Estadística (INE). Ocaña (2010). Sargatal (2000)
Servicios y equipamientos	Evolución del comercio y hostelería	DonDeNegocios (2019). Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE). OMAU (2015). Fundaciones Picasso y Thyssen (2015-2019).
	Infraestructuras, equipamientos y servicios	

Fuente: Elaboración propia.

3.2.1. Variables demográficas y socioeconómicas

Un primer acercamiento a la dinámica demográfica del área de estudio se basa en la evolución temporal de la población a escala sección censal entre 1981 y 2019. Puesto que el dato de 1991 no está disponible a este nivel de desagregación espacial, se optó por calcular su valor aproximado mediante un proceso de interpolación. Tras comparar los coeficientes de determinación de varias ecuaciones, se optó por la ecuación polinómica de segundo grado, que presentaba el mejor ajuste de todas las opciones estudiadas. Para el mismo período se midió la evolución de la estructura demográfica mediante la razón de los valores de las distintas cohortes de población para los años 2001, 2011 y 2019.

Los procesos urbanos objeto de estudio afectan teóricamente en mayor medida a los inmigrantes laborales, puesto que tienden a concentrarse en el parque de viviendas de baja calidad, como reflejo de su escasa capacidad de elección. De ahí el análisis de la evolución del volumen de extranjeros para el período 2001-2019. Se aplicó a los valores obtenidos el coeficiente de localización para expresar la relación entre la presencia de los extranjeros en el Centro Histórico y la proporción de extranjeros del total del municipio con respecto a la población total de Málaga. El análisis de estas tres variables se basó en los datos del censo de 1981, 2001 y 2011 y del padrón de 2019.

La tasa de riesgo de pobreza expresa el porcentaje de hogares municipales situados por debajo del nivel mínimo de renta, conocido como umbral de pobreza, por debajo del cual se considera que resulta difícil mantener unas condiciones de vida aceptables en el contexto social en el que se vive. Para el establecimiento de la línea de pobreza relativa se toma el umbral de referencia de la Unión Europea, correspondiente al 60% de la renta mediana, es decir, la que ocupa la posición central de la distribución existente de la renta (Martín *et al.* (2012). La información disponible es de 2011.

Para medir la desigualdad en los ingresos de la población se ha empleado el índice de Gini. Se trata de un coeficiente normalizado en el que los valores oscilan entre 0 y 100, donde 0 se corresponde con la perfecta igualdad (todos tienen los mismos ingresos) y 100 se corresponde con la perfecta desigualdad (una persona tiene todos los ingresos y los demás, ninguno). La información disponible es de 2011.

3.2.2. Caracterización y evolución del parque de viviendas y el hogar

El precio del suelo construido, medido en €/m², permite diagnosticar la deseabilidad de la zona de estudio para residir. Se ha interpretado la evolución temporal de 2001-2012. Directamente vinculado va el proceso de demolición-rehabilitación y la antigüedad de la vivienda. Se ha interpretado una secuencia anual de planos desde 1956 hasta 2016 en la que se contabilizan las demoliciones. No solo permite identificar la extensión total transformada, sino que, además, permite reconocer los distintos ritmos de alteración del Centro Histórico por zonas. Para ello, se ha tomado como base la bibliografía de los Antecedentes y se ha confrontado con los resultados del resto de las variables.



Para establecer la antigüedad se ha optado por el año de construcción de las viviendas, tomando como unidad la vivienda. Se ha realizado la razón de los valores de las secciones censales entre el valor total del ámbito de estudio para los años 2001 y 2011.

En la misma línea, la evolución en el estado del edificio permite detectar si hay un proceso de abandono y reformas. Se ha realizado la razón de los valores de las distintas entidades entre el valor total para los años 2001 y 2011. Se toma como unidad de medida el edificio. Se han suprimido los datos de “no consta/no aplicable”.

El tamaño de la vivienda ejemplifica el cambio de modelo residencial en el caso del parque de viviendas renovado. Tomando como unidad la vivienda, se ha averiguado la razón de los valores de las distintas secciones censales entre el valor total para los años 2001 y 2011. De forma consecuente, esto afecta a la estructura del hogar, que tiende a reducirse a la vez que el tamaño de la vivienda. Se ha realizado la razón de los valores de las secciones censales entre el valor total del área de estudio para los años 2001 y 2011.

Por último, el régimen de tenencia puede cambiar junto con los condicionantes anteriores, aunque también puede ser por la influencia de la turistificación. Empleando como unidad la vivienda, se ha aplicado la razón de los valores de las distintas secciones censales entre el valor total del ámbito de estudio para los años 2001 y 2011.

3.2.3. Variables sobre los servicios y equipamientos

La evolución en la oferta del comercio y la hostelería en el Centro Histórico de Málaga para el período 2001-2016 ejemplifica la forma de vida desarrollada en dicho espacio urbano. Las actividades económicas recogidas en los locales comerciales del área de estudio se han ordenado según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de España (CNAE-2009). Se han desagregado las actividades económicas a una escala de 2 y 3 dígitos, dependiendo de la claridad de la actividad económica de un local para su adscripción a un grupo determinado.

Posteriormente, siguiendo los cálculos realizados en el trabajo de referencia, se ha calculado la evolución del número de locales para cada grupo de actividades, expresándolo mediante un índice en base 100.

Igualmente, la incorporación de infraestructuras, equipamientos y servicios vinculados al ocio cultural son propios de la gentrificación cultural (Vila, 2016). Se opta por un recuento de estos componentes urbanos considerando la evolución en términos absolutos, cualitativos y su distribución espacial, mediante trabajo de campo. Esta tarea ha requerido una elaboración específica puesto que la aproximación cuantitativa realizada se apoya en datos publicados por la Administración en sus diferentes escalas administrativas: estatal, autonómica y municipal.

4. RESULTADOS

Los resultados obtenidos en este apartado se presentan mediante el análisis de las variables expuestas en la metodología. Por un lado, las vinculadas con la población y sus características socioeconómicas; por otro, las relacionadas con las peculiaridades del parque de viviendas y, por último, las pertenecientes a infraestructuras, equipamientos y servicios.

4.1. Variables demográficas

Como se puede observar en la figura 2, en la etapa intercensal (1981-2001) el sector Centro mantiene la línea de declive poblacional iniciada con anterioridad. Desde finales de la década de 1990 se pasa a una estabilización e, incluso, se reconoce una leve recuperación durante la década del 2000. Este comportamiento demográfico responde, en la primera etapa descrita, al proceso de desplazamiento indirecto generado por la degradación del Centro Histórico y, en la segunda, al inicio de un incremento de la deseabilidad del Centro Histórico en proceso intenso de rehabilitación.



En el período de 2011 a 2019 se retoma la dinámica de decrecimiento. Tras haber alcanzado un nivel alto de deseabilidad para nuevos residentes, el Casco Antiguo ha ido cobrando una orientación funcional cada vez mayor hacia el ocio, particularmente al asociado al turismo (ver apartado de locales y centros culturales). Este proceso, al que se le denomina turistificación, puede explicar el reciente retorno del decrecimiento. Si se contrasta con la tendencia del conjunto del municipio, que está marcada por un proceso de crecimiento no constante, pero sí continuo, queda confirmada la teoría de que el área de estudio ha sufrido ciertos procesos urbanos particulares.

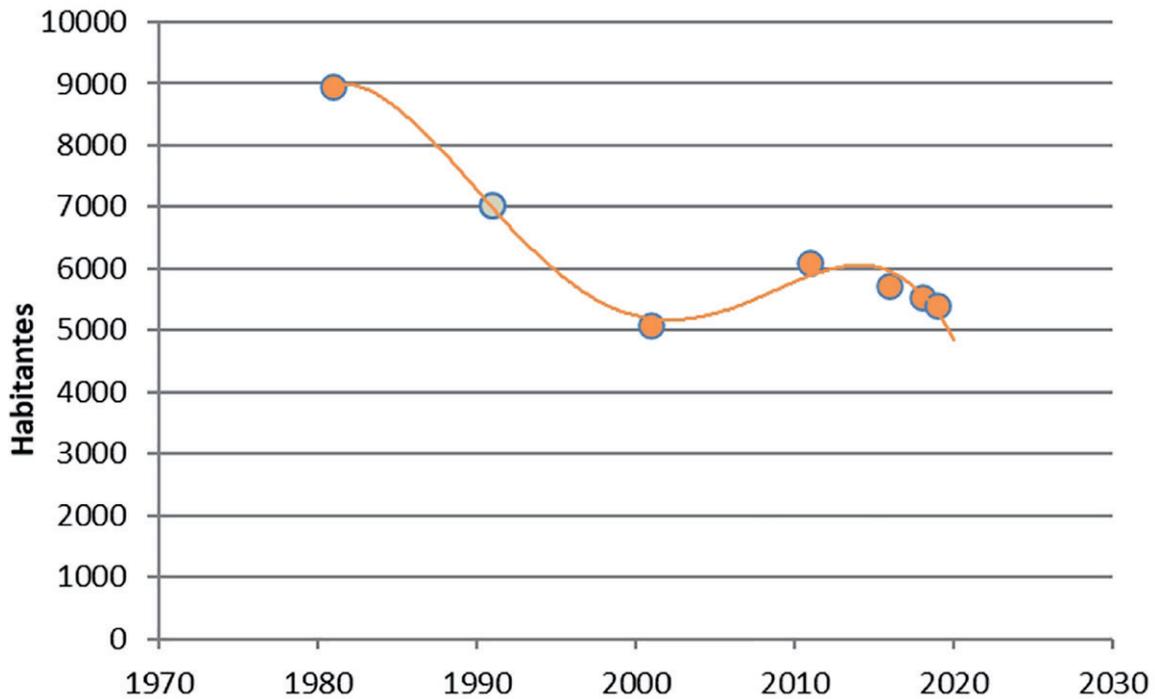


Figura 2. Evolución de la población en el Centro Histórico en el período 1981-2019. Fuente: Censo de Población 2011 y Padrón (2019), INE. Elaboración propia. *Sin datos del año 1991 (en gris).

Para profundizar en las variaciones de la estructura demográfica es igualmente importante conocer los cambios en los contingentes de la población. Tomando como referencia la figura 3, en la década de 2001 a 2011 la estructura de población se ha ensanchado por las cohortes de mediana edad, mientras que la cumbre de la pirámide de población indica que el grupo de mayor edad ha perdido presencia en la estructura de población en dicha década. Se puede identificar un proceso de rejuvenecimiento de la población, en parte debido a la reactivación de la cohorte de 0-4 años y, en parte, por la población joven de las cohortes 25-29 y 30-34, por lo que se deduce la llegada de población de fuera de dicha área de estudio. Este fenómeno refleja cómo las condiciones del mercado cambiaron en este período: si bien Ocaña (2010) señala cómo el Centro Histórico de Málaga aparecía en las décadas anteriores como un área poco propicia al afincamiento de hogares jóvenes de clase media urbana, parece evidente que hay un cambio en la demanda, en parte debido al reajuste de la oferta del parque de viviendas del Centro, que se tratará más adelante.

Otro de los rasgos que cambia del 2001 al 2011 es el particular desequilibrio en la *sex ratio* de la cohorte de 25-29, que aparece muy descompensada, con predominio de sexo masculino (138 hombres por mujer). En 2011 se equilibra dicha descompensación, lo que hace intuir un cambio en el origen y el nivel socioeconómico de la población.

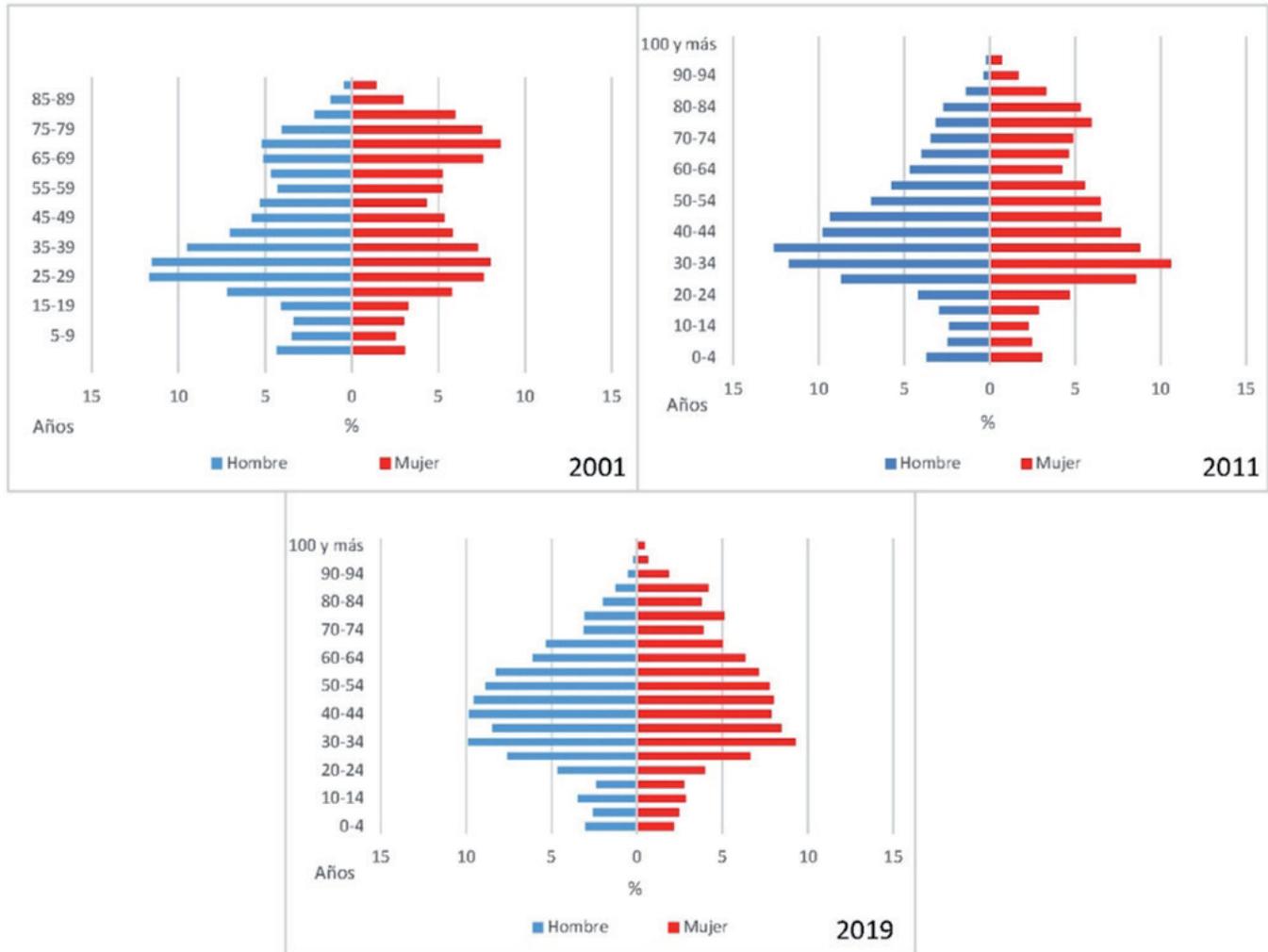


Figura 3. Pirámides de población del Centro Histórico en 2001, 2011 y 2019. Fuente: Censo de Población, INE (2001 y 2011) y Padrón INE (2019). Elaboración propia.

En ambos censos se refleja una predominancia de la población masculina hasta las cohortes de 50-54 y 55-59. Más allá de dicha edad, la mayor esperanza de vida es femenina. Un patrón que se repite es el incremento del peso de la población en proporción y en valores absolutos de las cohortes 25-29 a 35-39, que se explica por la discontinuidad creada por su tamaño con respecto al de las cohortes más jóvenes y viejas. En 2019 la estructura de población (figura 3) presenta un cambio de ocupación del parque de viviendas casi completo. Ya no quedan apenas residentes de la anterior generación y la mayor parte de la población se concentra entre los 25 y 59 años, población adulta sin hijos en su mayoría, con ocupaciones del hogar que van de la vivienda unipersonal a las compartidas por varios adultos. Cada vez se muestra como un sitio menos atractivo para los hogares de familias.

La estructura de población de 2019 refleja la falta de reposición de la población que reside en el área estudiada. La cohorte de población de mayor importancia sigue siendo la de 30 a 34 años, aunque la disminución de nuevos residentes jóvenes hace que se genere una meseta en la población de adultos en edad madura hasta los 59 años. La base se estrecha cada vez más, lo que refleja que los jóvenes que se instalan en esta zona urbana no tienen por prioridad la conformación de familias debido a dificultades económicas y a otras preferencias vitales (tendencia compartida con el resto del municipio).

La mayor transformación se puede observar en la sección 2906703001 (Área Central) en el período 2001-2011 donde se ensancha particularmente para los contingentes de 30-34 años y también de 35-39 años, lo que supone alrededor del 15% de la población total. Resulta llamativa la mayor presencia de mujeres en la cohorte de 30-34 años debido, probablemente, a la procedencia de los extranjeros, aunque no se puede precisar con



el nivel de desagregación de los datos obtenidos. Además, se estrecha más que en otras secciones la proporción de población anciana. En este caso, parece que la llegada de población se dio de forma más intensa antes del 2001. La figura 4 permite identificar de forma sintética las particularidades de la estructura demográfica del Centro Histórico al compararla con la estructura demográfica del conjunto municipal de Málaga.

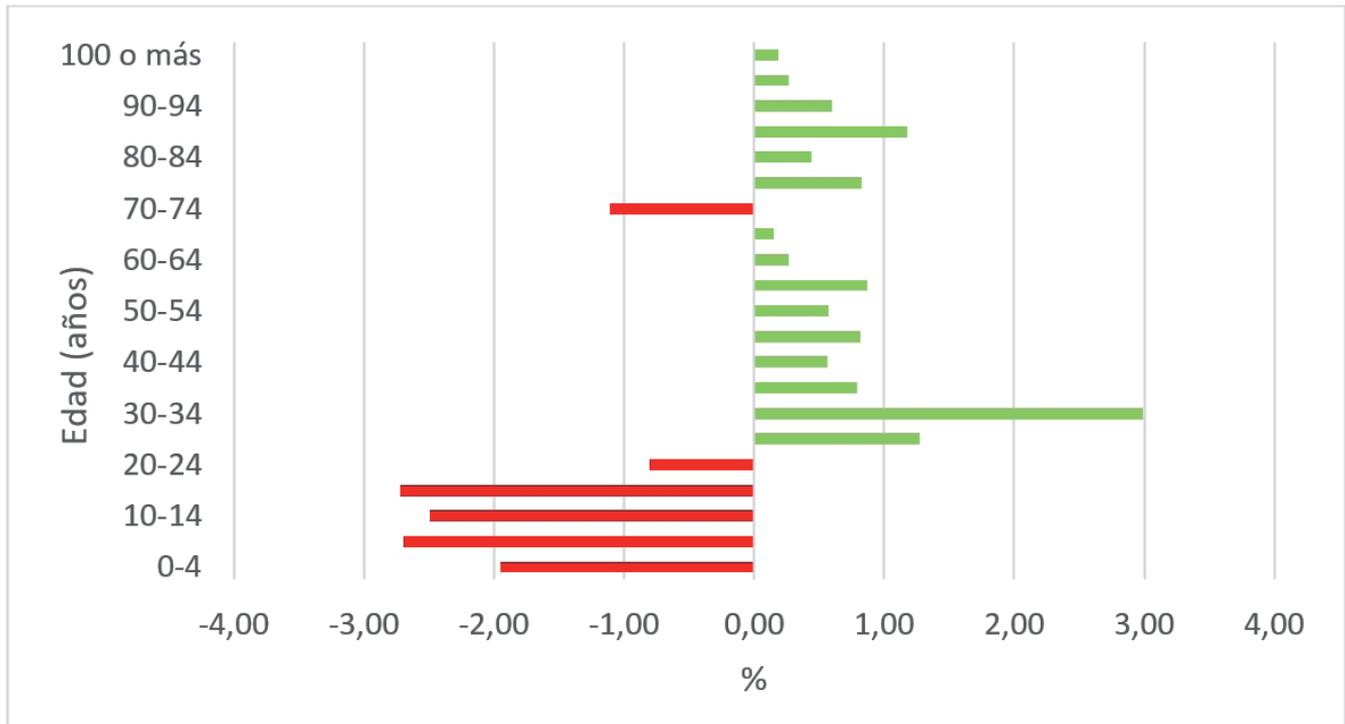


Figura 4. Diferencia de predominancia proporcional de la población por cohortes en el centro Histórico con respecto al conjunto de Málaga. 2019. Fuente: Padrón 2019, INE. Elaboración propia.

El área de estudio muestra comparativamente una mayor presencia de la población adulta entre las cohortes 25-29 y 65-69 años, así como de las cohortes de mayor edad de 75 años en adelante. La nota discordante de la cohorte de 70-74 años, con un peso mucho menos importante en el Centro Histórico, puede ser el último indicador del proceso de gentrificación que expulsó a la población de esta franja de edad y que atrajo a otra más joven después del proceso de rehabilitación/reforma/renovación. Estos resultados demuestran que la tendencia al rejuvenecimiento de la población entre 2001 y 2011 se estancó en la siguiente década. Como se infiere de estos datos, siguen instalándose adultos jóvenes, aunque no configuran hogares clásicos y es mucho menos habitual que tengan hijos.

Como se observa en las pirámides de población, la estructura demográfica está muy influenciada por la presencia de extranjeros. Las tablas 2 y 3 permiten reconocer la proporción de extranjeros en el Centro Histórico, en relación con la proporción municipal, para los años 2001, 2011 y 2019.

Los intervalos elaborados para esta variable toman como referencia el valor medio municipal. Mientras que en el 2001 solo la zona occidental del área del Centro Histórico, las secciones censales 2906701001 y 2906703003, presentaba una mayor proporción relativa de extranjeros, en 2011 se podía reconocer cómo todo el Centro Histórico había pasado a convertirse en un espacio diferenciado espacialmente para la residencia de extranjeros.

A lo largo de las dos últimas décadas, el conjunto de las secciones incluidas muestra una importante presencia de extranjeros, aunque ha ido fluctuando su distribución. Los rasgos de especialización que se observaban en 2001 se han suavizado, lo que supone que determinadas zonas del Centro han dejado de constituirse como guetos para colectivos extranjeros, como fue el caso de los habitantes africanos en la sección 2906701001 o la de asiáticos en la sección 2906703001.

**Tabla 2.** Proporción de extranjeros por secciones. Años 2001, 2011 y 2019.

Sec. Censal	2001		2011		2019	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
2906701001	113	11,2	276	23,9	203	18,9
2906701002	40	5,5	126	15,4	96	14,8
2906702001	35	4,6	131	15,9	117	16,8
2906703001	54	7,3	201	19,8	234	25,1
2906703002	46	6,1	191	20,4	151	19,4
2906703003	112	10,2	396	29,4	333	25,8
C. Histórico	400	7,9	1321	21,7	1134	20,9
Málaga	10087	1,9	47925	8,4	46490	8,1

Fuente: Censos de Población de 2001 y de 2011. Padrón continuo 2019. Elaboración propia.

Tabla 3. Coeficiente de localización según la región de origen de los extranjeros. 2001, 2011 y 2019.

Sec. Censal	África			América			Asia			Europa		
	2001	2011	2019	2001	2011	2019	2001	2011	2019	2001	2011	2019
2906701001	10,8	3,1	1,6	2,9	3,7	2,3	0,0	1,4	2,5	4,6	3,5	2,9
2906701002	0,0	0,4	0,6	2,1	1,5	2,2	4,2	0,9	1,7	5,9	2,4	2,6
2906702001	1,3	0,5	0,5	2,3	1,3	1,9	1,4	0,2	0,9	3,7	2,7	3,0
2906703001	2,0	1,2	1,1	4,5	2,6	2,3	8,3	1,4	5,7	4,2	3,3	3,5
2906703002	3,7	1,7	1,6	1,8	3,1	1,9	2,7	4,0	0,9	3,9	2,0	3,4
2906703003	9,9	6,0	2,7	3,3	4,5	2,7	3,7	3,3	2,3	3,0	4,3	2,8

Fuente: Censo de Población (INE) 2001 y 2011. Padrón 2019 (INE). Elaboración propia.

Casi veinte años después se pierde este aspecto segregador, aunque continúa siendo un área con una comunidad extranjera proporcionalmente abultada. Como resultado, las estructuras de población de las secciones se equilibran en cuanto al sexo. No obstante, se observa cómo ha habido un repunte de concentración de asiáticos y de europeos, siendo la sección céntrica de 2906703001 la que presenta los resultados más llamativos. Se deduce que los extranjeros han sido uno de los principales factores rejuvenecedores de la estructura demográfica, aunque directamente no se puede conocer dicha información. Este aumento de extranjeros se ha producido en la práctica totalidad de las divisiones administrativas inframunicipales. En consecuencia, sus niveles de diferenciación residencial tienden a ser bajos y, no solo no han aumentado, sino que, al contrario, la evidencia de la que disponemos indica que se han reducido en la mayor parte de los casos, y no solo en Andalucía (Domínguez *et al.*, 2010; Natera, 2012).

En el caso de la tasa de riesgo de pobreza, conviene precisar que los datos analizados se corresponden con una unidad territorial de mayor extensión, que incluye el sector al norte de las calles Carretería y Álamos. Por lo tanto, es un valor orientativo que permite aproximarnos a la realidad zonal. Siguiendo la tabla 4, la tasa de riesgo de pobreza es de 20,32 % con respecto al umbral de Málaga. Según las unidades territoriales establecidas por Martín *et al.* (2012), no es una de las zonas con riesgo más alto, aunque queda muy lejos del



valor de la unidad territorial Litoral Este, que presenta el más bajo (8,44%). Es un resultado lógico, teniendo en cuenta que probablemente el proceso de gentrificación se halle ya avanzado.

Tabla 4. Tasa de riesgo de pobreza. 2011.

Unidad territorial	Tasa de riesgo (%)
Municipio de Málaga	19,92
Centro	20,32
Litoral Este	8,44
Litoral Oeste	21,17
Nordeste	24,74
Noroeste	21,50

Fuente: Martín *et al.* (2012). Elaboración propia.

El índice de Gini de 2011 permite apreciar una situación de elevada desigualdad en la unidad territorial del Centro Histórico (32,14%), siendo solo superada por el sector urbano del Nordeste (32,66%), cuando la media del municipio de Málaga es 31,54%, (ver tabla 5). El valor alto de intradesigualdad de la zona de estudio es un indicador del contraste de nivel socioeconómico de sus habitantes, un fenómeno habitual en ámbitos donde está teniendo lugar un cambio en la tipología socioeconómica de su población residente, en este caso donde aún permanecían reductos de los habitantes de clase popular primigenia, pero, a su vez, ya se estaban instalando habitantes de mayor poder adquisitivo.

Tabla 5. Índice de Gini. 2011.

Unidad territorial	Índice de Gini
Municipio de Málaga	31,54
Centro	32,14
Litoral Este	26,68
Litoral Oeste	28,83
Nordeste	32,66
Noroeste	29,40

Fuente: Martín *et al.* (2012). Elaboración propia.

4.2. Caracterización y evolución del parque de viviendas

El sector de la vivienda continúa siendo un pilar fundamental de la actividad productiva malagueña pese a su pérdida de peso relativo en la estructura económica en los últimos años (CIEDES, 2012). La importancia del sector inmobiliario en Málaga se debe a la privilegiada situación de la capital de la Costa del Sol y sus bondades climáticas, siendo un gran atractivo para españoles y extranjeros que quieren vivir o fijar una segunda residencia.

En la década de 1990 el incremento de la demanda de vivienda condujo a un crecimiento del precio del suelo construido. En esta situación se produjo un doble proceso, según Rubio (2003): las antiguas viviendas fueron compradas en el mercado de segunda mano por familias de rentas bajas. Este proceso generó un elevado número de transacciones, contribuyendo a la elevación de los precios de la vivienda usada y en régimen de alquiler. En segundo lugar, se incrementó el número de viviendas perdidas por morosidad, lo



que supuso el empeoramiento de las condiciones de habitación de numerosas familias. En este contexto, la demanda viró hacia las viviendas unifamiliares de la periferia con mejores servicios, en detrimento de los inmuebles urbanos antiguos. Sin embargo, la puesta en valor del Centro Histórico desde finales de la década de 1990 ha propiciado un incremento en la deseabilidad del centro y ha disparado los precios, como se refleja en la tabla 6. Esta variación de los precios afecta a la estructura de los hogares, que tiende a reducir su tamaño por el nuevo tipo de demanda potencial.

Tabla 6. Precio medio de la vivienda libre (€/m²). Años 2001, 2007 y 2012.

Año	Centro histórico	Municipio de Málaga
2001	2261*	958**
2007	2900	2425
2012	2701	1470

Fuente. Analistas económicos de Andalucía, 2016. *Ocaña, 2010. Elaboración propia. **TINSA, 2020.

El desplazamiento de la población originaria, el principal elemento que caracteriza a la gentrificación, se puede reconocer de forma directa a través de la demolición de bienes residenciales.

Observando la secuencia cronológica de demoliciones desde 1956 (figura 5), se puede observar que desde la década de 1970 las demoliciones se convierten en una práctica habitual, cuando aún no se habían iniciado los procesos de reforma.

Desde la década de 1980 se acelera este proceso de rehabilitación mediante políticas como el Decreto 2/1985 que dejaba al margen el hasta entonces habitual régimen de alquiler congelado. Este régimen era considerado un obstáculo para que el propietario del inmueble pudiese rehabilitarlo. Posteriormente le seguiría la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

Además, hasta 1994 las intervenciones municipales no habían incentivado la rehabilitación edificatoria, el alquiler de viviendas y, en definitiva, la regeneración urbana porque el mercado de inmuebles era poco transparente y restringido y había ausencia de expectativas claras del Casco Histórico. Desde 1995, la coordinación del PEPRI con las recién creadas Iniciativa Comunitaria Urban de la actual Unión Europea y el Plan Estratégico supusieron el arranque de una época de acciones rehabilitadoras y de reformas. El período 1997-2011 acumula un 41,3% del total de las demoliciones ejecutadas en el período 1956-2016, resultando particularmente intenso.

Como se demuestra en la figura 6, las cuantiosas inversiones procedentes de la oficina de rehabilitación del Centro Histórico de Málaga en el período 2003-2009, se cortaron bruscamente con la crisis, repercutiendo en el ritmo de demoliciones, como se puede observar en la figura 5. Este fenómeno demuestra la importancia de la iniciativa pública en este proceso, por lo menos en el inicio del s. XXI.

Los datos presentados en la tabla 7 y figura 7 evidencian el intenso proceso de transformación en el Centro Histórico, particularmente entre 2002 y 2011. En este período se acumula más de un tercio de las viviendas construidas de la unidad de estudio. Al comparar los valores con los del conjunto de Málaga, mucho más bajos en este período, se puede reconocer en el Centro Histórico la particular situación de demanda en el mercado de la vivienda. También se reconoce la relativa parálisis del Centro Histórico en las décadas de 1960 a 1980, que indica Rubio igualmente (2003). Este patrón cronológico coincide con el abandono previo a la renovación de las áreas urbanas que acusan la gentrificación.

Se detectan dos situaciones relevantes. Por un lado, observando los datos de la tabla 7, los edificios de las secciones 2906701001, 2906701002 y 2906702001 presentan un estado general algo mejor que el resto del Centro Histórico, con escasos edificios en situación "ruinosa", aunque presentan valores comparativamente similares de edificios en estado "malo" y "deficiente". Por otro, la situación es aún peor en las secciones del distrito 2906703, con valores altos de edificios en estado "ruinosa" y con tan solo algo más de la mitad (58,16%) de las construcciones en buen estado.

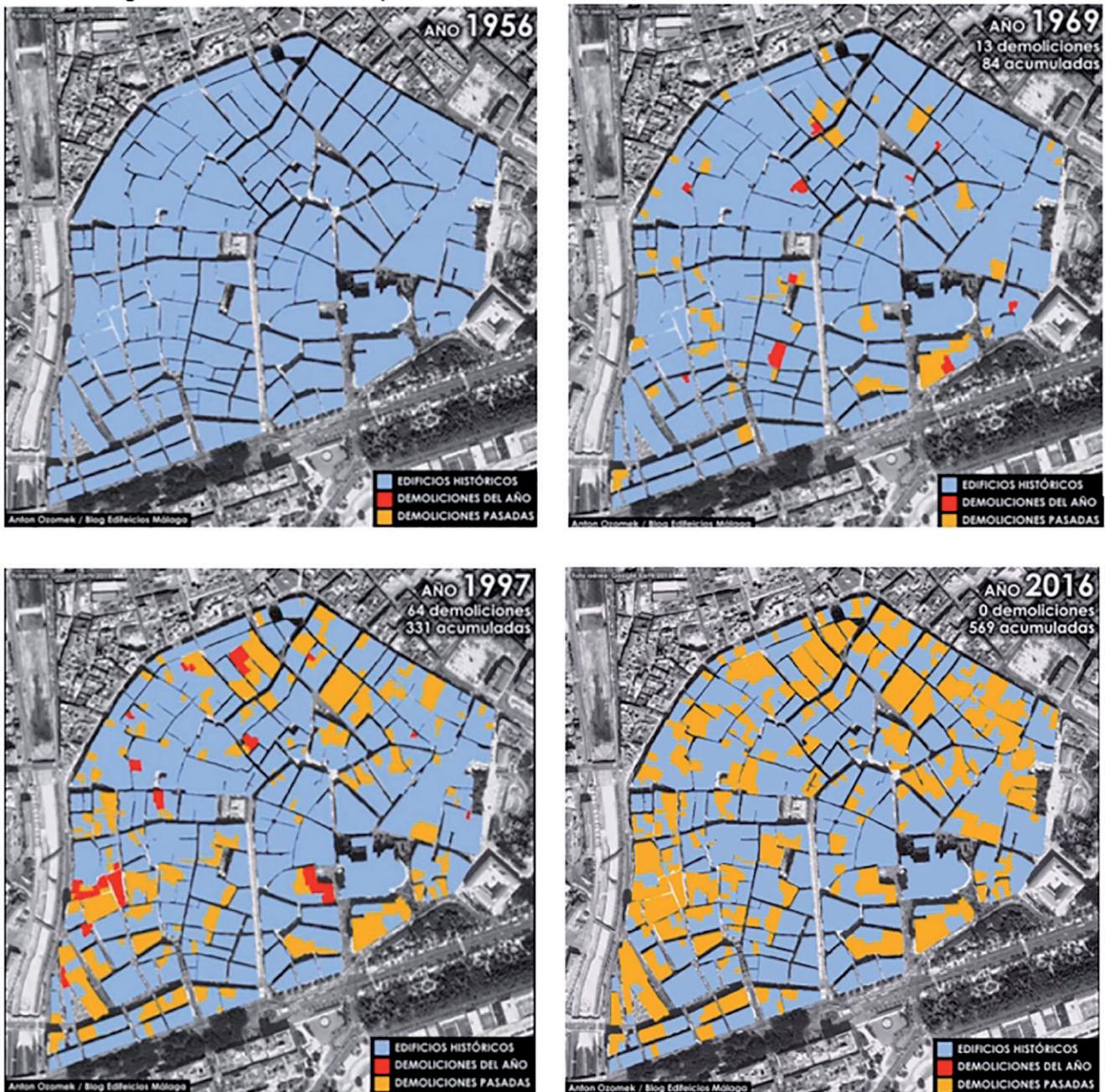


Figura 5. Evolución en el proceso de demolición de los edificios del Centro histórico. Fuente: Edificios Málaga (2016).

Si se cruzan estos resultados con los valores derivados del coeficiente de localización de la población extranjera, se observa cómo la comunidad extranjera africana, asociada a la inmigración económica y a las actividades productivas de poca cualificación y bajo nivel salarial (Martínez, García, Maya, Rodríguez y Checa, 1996), se halla especializada espacialmente en las secciones donde hay mayor presencia de edificios en mal estado y donde más común es el régimen de tenencia de alquiler. Se aprecia una evolución positiva para 2011 que lleva incluso a que una sección censal, la 2906703002, presente todos sus edificios en buen estado por encima de la media del municipio. Sin embargo, las 2906701001 y 2906703003, de las que se tiene información, presentan valores aún mejorables, con importante peso de edificios en estado “malo” (2906701001) o “deficiente”. Al cruzar dicha información con la de la presencia de población extranjera para los años 2001 y 2011, se puede extraer una correlación imperfecta entre mala situación del edificio y mayor proporción de extranjeros, presentándose los valores más elevados de ambas categorías en las secciones más occidentales, 2906701001 y 2906703003, que bordean el río Guadalmedina.

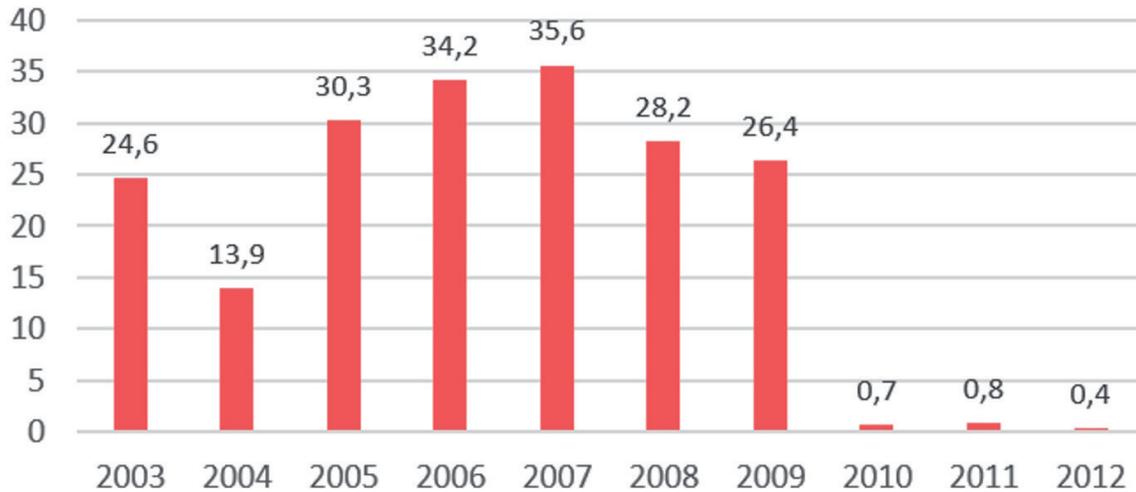


Figura 6. Evolución de la inversión en actuaciones de la oficina de rehabilitación del Centro Histórico de Málaga (millones de €). Fuente: Oficina de Rehabilitación de Centro histórico de Málaga. Elaboración propia.

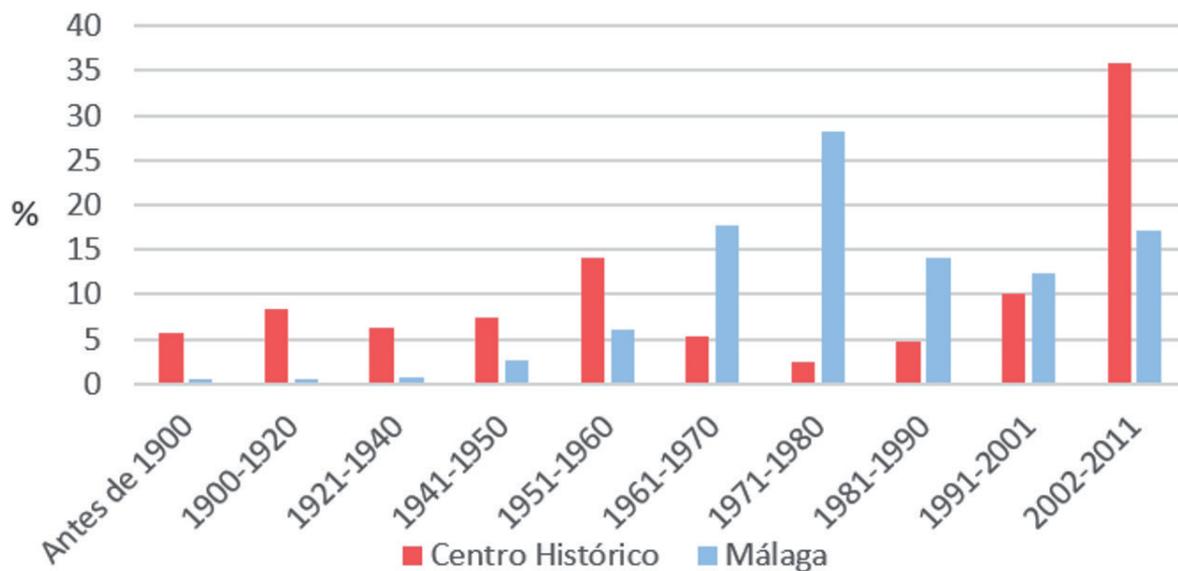


Figura 7. Proporción de viviendas según su antigüedad. Centro Histórico y municipio de Málaga. Fuente: Censo de Población 2011, INE. Elaboración propia.

En la década de 2001 a 2011 (tabla 8), la sección 2906703003 y, en menor medida, la sección 2906701001, presentan una abultada proporción de viviendas de hasta 45m². Concretamente, en el año 2001 se puede destacar el peso algo inusual de viviendas de menos de 45m². En el Centro Histórico representa el 10% del parque de viviendas, mientras que el 25% del total presentan 60 m² o menos. El incremento proporcional de viviendas de reducidas dimensiones coincide con el proceso de renovación del parque inmobiliario en este período.

Una vez caracterizado el parque de viviendas, interesa analizar la forma en que es habitado. La estructura del hogar en el 2001 para las distintas secciones presenta un patrón claro (tabla 9). El tipo de hogar “pareja sin hijos” es el más habitual (26,4%), seguido de hogares unipersonales. En el caso de los hogares unipersonales es particularmente abundante la clase de “Mujer sola de 65 años o más”. Esta situación puede deberse a la mayor longevidad de la mujer y al efecto de la Guerra Civil sobre la población masculina. Este fenómeno también se refleja en las pirámides de población (figura 3).



Esta tendencia pasó a cambiar en la década del 2000. La mayor proporción de régimen de tenencia de alquiler en el Centro Histórico es utilizada por un colectivo complejo de individuos de distinto origen y perfil social con dificultad para el acceso a la propiedad, como es el de los inmigrantes. Estos se insertan precariamente en el mercado laboral o incluso no tienen legalizada su residencia, recurriendo a un sector urbano céntrico de bajo precio (Ocaña, 2010). Se observa una tendencia clara si se toman como referencia las dos secciones censales de las que se tienen datos en el 2011 (tabla 10).

El régimen “en propiedad” en el Centro Histórico se ha incrementado progresivamente, lo que responde a la ocupación del parque de viviendas por una comunidad de rentas más altas (Sargatal, 2000). Se trata de una tendencia propia de los procesos de gentrificación. Si bien es cierto que en el resto de Málaga la propiedad privada ha sido más significativa en las últimas décadas que en el Centro Histórico. Se puede establecer una cierta relación entre un mayor número de extranjeros, un peor estado del edificio y una mayor presencia del régimen de alquiler.

Con respecto a la oferta comercial y los equipamientos culturales, en el año 2001 el equipo consultor de DonDeNegocios censó 1.626 puntos de actividad existentes a nivel de calle en todos los edificios del Centro Histórico. En 2017 el censo final reflejó 1.617 puntos de actividad. Uno de cada tres locales permanece inalterado en cuanto a emplazamiento y denominación durante el periodo 2001-2017, mientras que los dos tercios restantes de negocios no han resistido el paso de estos quince años. Según DonDeNegocios, “De los 1.331 locales activos en la actualidad, 644 se encuadran en el apartado comercial (48,4%), 477 en el hostelero (35,8%) y 210 en ‘otros servicios’ (15,8%); mientras que, de los 1.313 locales activos en el año 2001, 779 eran comerciales (59,3%), 304 hosteleros (23,2%) y 230 de ‘otros servicios’ (17,5%)”. Por lo tanto, la evolución del periodo 2001-2017 muestra un significativo retroceso en el peso relativo del sector comercio (-17,3%) y del sector de otros servicios (-8,7%), mientras que el sector hostelero experimenta un muy notable incremento (+56,9%). De este modo, si en el año 2001 había una proporción de 2,6 locales comerciales por cada local hostelero, dieciséis años después, esta ratio se ha visto reducida de forma muy notable, hasta situarse en 1,4 comercios por cada establecimiento dedicado a hostelería.

Para entender el significado de estas cifras y de su evolución es necesario ponerlas en relación con los promedios autonómicos, provinciales o de algunos municipios concretos. En 2016 Andalucía presenta una ratio de 2,2 locales comerciales (frente a 2,5 en 2001); la provincia de Málaga de 1,8 (frente a 2,0 en 2001) y el municipio de Málaga de 2,5 (frente a 3,1 en 2001). Por el contrario, solo los municipios de muy elevada actividad turística muestran ratios ligeramente inferiores al de la almendra histórica: Benalmádena, Torrox, Nerja (los tres con 1,1), Torremolinos (1,2) o Fuengirola (1,4), que apenas han experimentado cambios significativos desde el año 2001.

Tabla 7. Estado del edificio por secciones censales. 2001 y 2011.

Sec. censal	Ruinoso		Malo		Deficiente		Bueno	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
2906701001	0,00	0,00	4,27	3,87	12,17	27,07	83,56	68,51
2906701002	0,21	S.D	5,65	S.D	15,48	S.D	78,66	S.D
2906702001	0,00	S.D	1,11	S.D	5,01	S.D	93,88	S.D
2906703001	4,30	S.D	1,04	S.D	36,50	S.D	58,16	S.D
2906703002	1,10	0,00	7,71	0,00	14,05	0,00	77,13	100,00
2906703003	2,29	0,00	11,01	0,00	40,37	17,39	46,33	82,61
29067 (municipio)	0,96	0,02	1,71	0,79	7,90	3,43	89,44	95,75

Fuente: Censos de Población 2001 y 2011, INE. Elaboración propia. *S.D.: sin datos.



Tabla 8. Tamaño de la vivienda en m². 2001 y 2011.

Sec. Censal	< 45		46 - 60		61 - 75		76 - 90		91 - 105		106 - 120		> 121	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
2906701001	8,8	25,3	10,1	S.D	12,5	26,3	20,9	15,8	23,5	32,6	12,3	S.D	11,9	S.D
2906701002	9,8	S.D	8,9	64,6	9,2	35,4	15,0	S.D	20,9	S.D	7,4	S.D	28,8	S.D
2906702001	5,8	S.D	7,2	S.D	13,9	S.D	17,3	100	17,6	S.D	15,0	S.D	23,1	S.D
2906703001	11,3	29,0	21,2	71,0	8,2	S.D	21,8	S.D	10,8	S.D	12,2	S.D	14,4	S.D
2906703002	7,4	S.D	12,3	S.D	8,0	S.D	24,2	S.D	14,8	S.D	11,7	45,0	21,7	55,0
2906703003	12,8	37,4	18,8	40,7	15,9	S.D	22,7	S.D	9,1	22,0	7,6	S.D	13,3	S.D
29067	4,0	3,7	9,4	9,8	25,3	26,0	31,3	31,8	14,6	12,8	6,8	6,7	8,7	9,2

Fuente: Censos de Población 2001 y 2011, INE. Elaboración propia. *S.D: sin datos.

Tabla 9. Proporción de los distintos tipos de hogar. 2001 y 2011.

Sección censal	Mujer sola menor de 65 años		Hombre solo menor de 65 años		Mujer sola de 65 años o más		Hombre de 65 o más años		Padre o madre que convive con algún/ todos los hijos		Pareja sin hijos		Pareja con hijos		Otro tipo de hogar	
	01	11	01	11	01	11	01	11	01	11	01	11	01	11	01	11
2906701001	10,1	19,1	14,3	41,4	13,8	S.D	4	S.D	0,9	S.D	26,4	21,7	5,9	11,5	24,6	6,4
2906701002	10,1	S.D	10,7	S.D	17,2	9	3,7	S.D	1,8	S.D	26,7	48,9	6,1	42,1	23,6	S.D
2906702001	10,4	S.D	11,8	S.D	16,5	S.D	3,8	20	1,7	20	24,9	38,9	8,4	41,1	22,5	S.D
2906703001	9,6	S.D	14,7	20,9	15,3	S.D	3,1	S.D	3,1	S.D	28	53,5	6,8	8,5	19,3	17,1
2906703002	9,7	S.D	10	S.D	17,7	S.D	2,3	27,3	1,4	27,3	27,6	24,2	7,7	48,4	23,6	S.D
2906703003	7	9,23	16,1	8,1	12	S.D	2,6	S.D	4,2	S.D	23,7	14,6	10,7	32,3	23,7	35,8
29067	4,4	2,4	4,7	2,6	6,9	2,8	1,6	10,4	2,2	10,4	21	13,8	18,6	50,4	40,5	17,5

Fuente: Censos de Población 2001 y 2011, INE. Elaboración propia. *S.D.: sin datos.

Diez años después, dicho patrón se rompe y se pueden identificar distintas tendencias. En las secciones 2906701002 y 2906703001 el tipo de hogar con mayor presencia es el de la “pareja sin hijos”. Mientras que las secciones 2906702001, 2906703002 y 290673003 muestran otro modelo, en el que las “parejas con hijos” ha crecido fuertemente con respecto al 2001. Este último modelo es una tendencia creciente en todo el Centro Histórico y en el conjunto del municipio. Por último, se puede reconocer un tercer tipo de hogar en la sección censal 2906701001, en el que destacan los hogares unipersonales de menos de 65 años. Este último modelo puede tratarse de una consecuencia del proceso de rehabilitación de las viviendas y la disminución del tamaño de esta, junto a la propia inercia de la sociedad (Jurado, 2006).

Se puede establecer una tendencia clara al comparar los censos de 2001 y 2011: el rejuvenecimiento de la estructura de los hogares, desapareciendo progresivamente el hogar de clase “una mujer de 65 o más años” que ha sido sustituido por el de “pareja sin hijos”. Si se cruza este resultado con el de la evolución



en la estructura de la población, se puede identificar un fenómeno propio de un área urbana gentrificada. Según Ley (1996), el hogar de clase media es habitualmente sin hijos, frecuentemente solteros, con una edad inferior a los 35 años, empleados en el sector de servicios avanzados: profesionales y técnicos, generalmente asalariados, muy demandados y con elevados patrones de consumo. Este grupo, asociado a un nivel de cualificación y un rango de ingresos elevado, aumenta en tamaño e importancia en la ciudad posindustrial, a partir de los cambios propios del sistema de regulación posfordista. En conclusión, se puede hablar de un decrecimiento del tamaño medio del hogar.

Desde la década de 1980 se trató de ampliar la oferta de viviendas de alquiler para equilibrar el mercado inmobiliario mediante políticas liberalizadoras (Decreto 2/1985), lo que se refleja en el más equilibrado régimen de tenencia en 2001 (tabla 10). Esta política supuso la reducción en la importancia del alquiler congelado y la promoción del alquiler libre, que hasta entonces había estado bastante restringido.

Un análisis a diferentes escalas (tabla 11) ofrece los siguientes resultados, clasificados siguiendo la CNAE. A nivel de ramas, se han incrementado los locales asociados a las ramas I (Restaurantes y puestos de comida), Q (Actividades sanitarias) y S (Otros servicios personales). La rama de actividades I ha crecido fuertemente como resultado del incremento en importancia del turismo en el sistema productivo de Málaga, pasando a acaparar prácticamente un tercio de todos los locales (32%). En 2016 se erige como el subgrupo de actividad más grande del Centro Histórico, en detrimento de las tiendas de confección de moda. Mientras, las ramas Q y S se han incrementado como consecuencia del incremento del nivel de vida y de la mayor preocupación por el cuidado personal. El resto de las ramas, G (Comercio al por menor), K (Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones) y L (Actividades inmobiliarias) se han reducido drásticamente. En el caso de las ramas G y K el descenso está muy asociado al cambio de funcionalidad del Centro Histórico que ha perdido su carácter residencial. A esto se suma la tendencia creciente a la concentración de la oferta comercial en los centros comerciales periféricos (Rubio, 2003). En el caso de la rama L, el descenso se debe en mayor medida a la crisis inmobiliaria relacionada con la crisis económica iniciada en el 2008. Al desagregar las actividades se pueden identificar diferentes tendencias. Dentro del grupo G se incrementa el número de tiendas de complementos y, sobre todo, el de souvenirs, que presenta una tasa de crecimiento para el período 2001-2016 de un 766, 7%. En ambos casos es un reflejo de la demanda de los turistas. Menos destacable es el descenso de pubs debido a un cambio en las preferencias de ocio, a diferencia del resto de establecimientos de restaurantes y otros puestos de restauración. Por último, el rápido incremento en el número de centros culturales y de sus visitantes (figura 8, tabla 12) mantiene una relación directa con la evolución en la tipología de los establecimientos comerciales y hosteleros.

Tabla 10. Proporción de viviendas según su régimen de tenencia. 2001 y 2011.

Sección censal	Propiedad		Alquiler		Otro régimen	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
2906701001	47,69	55,63	47,47	37,32	4,84	7,04
2906701002	33,13	S.D	56,13	S.D	10,74	S.D
2906702001	50,87	S.D	42,77	S.D	6,36	S.D
2906703001	41,08	S.D	49,01	S.D	9,92	S.D
2906703002	47,01	S.D	48,43	S.D	4,56	S.D
2906703003	35,68	42,4	60,16	52,8	4,17	4,8
29067	64,63	80,17	9,61	12,94	25,76	6,89

Fuente: Censo de Población 2011, INE. Elaboración propia.



Tabla 11. Evolución de los locales comerciales y hosteleros (2001-2016).

Actividad	Descripción	Subtipos	2001	2016	2001%	2016%	Evolución (índice 100)
G		Artes. y Decor. Hogar	55	35	11,3	9,1	63,6
		Bazar de electrónica	21	8	4,3	2,1	38,1
		Bricojardín y mascotas	25	8	5,1	2,1	32
		Calzado	48	41	9,9	10,7	85,4
		Complementos	24	40	4,9	10,4	166,7
	Comercio al por menor	Confección	204	167	41,9	43,5	81,9
		Farmacia	22	11	4,5	2,9	50
		Joyería y relojería	61	29	12,5	7,6	47,5
		Librería	24	19	4,9	4,9	79,2
		Souvenirs	3	26	0,6	6,8	866,7
Subtotal			487	384	100	100	78,9
I	Restaurantes y puestos de comida	Restaurante-bar	81	186	27,5	44,6	229,6
		Pub	109	89	36,9	21,3	81,7
		Café-bar	60	67	20,3	16,1	111,7
		Cafetería-heladería	31	47	10,5	11,3	151,6
		Comida rápida	14	28	4,7	6,7	200
Subtotal			295	417	100	100	141,4
K	Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones	Servicios Bancarios	40	25	100	100	62,5
L	Actividades inmobiliarias	Agencia inmobiliaria	20	11	100	100	55
Q	Actividades sanitarias	Servicios médicos	11	20	100	100	181,8
S	Otros servicios personales	Peluquería	20	23	100	100	115
	Resto de actividades		430	424	100	100	98,6
Total			1303	1304			

Fuente: DonDeNegocios. Elaboración propia.

La orientación funcional del Centro como un área de ocio, ofreciendo el entorno histórico urbano como el escenario de un producto dirigido a los turistas, ha repercutido en la oferta de los locales comerciales y hosteleros. La tensión creciente en los últimos años generada por los visitantes a causa de las externalidades negativas como el incremento del ruido, la suciedad, el aumento del coste de vida o la falta de armonía funcional entre residentes y la oferta de servicios supone la disminución de la calidad de habitabilidad para los residentes. Esta situación puede explicar la tendencia al descenso de la población en el último lustro, pese a la elevada deseabilidad.

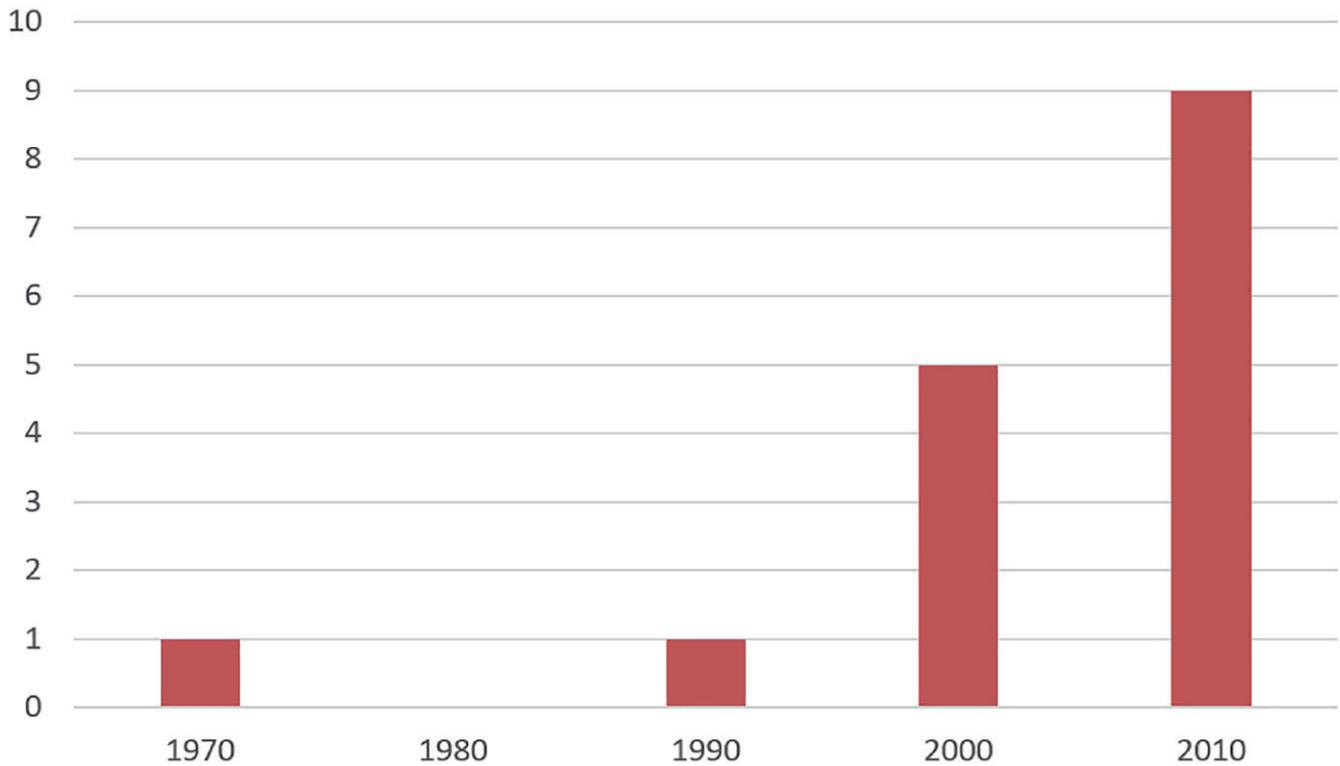


Figura 8. Número de centros culturales según su década de apertura. Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia.

Tabla 12. Evolución en el número de visitas de algunos importantes centros culturales.

AÑO	MUSEO PICASSO	CASA NATAL PICASSO	MUSEO C. THYSSEN
2004	383.819	—	—
2007	340.688	114.009	—
2010	345.742	130.095	—
2013	406.465	110.766	154.523
2016	558.033	130.608	158.567
2019	703.807	120.789	170.373

Fuente: OMAU (2015). Fundaciones Picasso y Thyssen (datos de 2015 a 2019). Elaboración propia.

5. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

El proceso de gentrificación ha sido uno de los fenómenos urbanos más explorados a escala tanto internacional como nacional. Pese a ello, la ciudad de Málaga, una de las más importantes del litoral mediterráneo, carecía de una investigación que confirmase este fenómeno urbano en su Centro Histórico. La amplia serie de variables utilizadas en la investigación evidencia un proceso avanzado de gentrificación en el Centro Histórico de Málaga desde el último tercio del siglo XX hasta inicios del siglo XXI.

Para alcanzar esta conclusión, se ha elaborado una metodología en la que se tratan de reflejar todas las dimensiones del proceso de gentrificación en el espacio urbano. Desde la dimensión demográfica, se muestra este proceso con las fluctuaciones en el tamaño total de la población, con una tendencia negativa de la que no se ha recuperado con la creciente presencia del turismo en la zona y con la transformación



de la estructura de población, tendente a un rejuvenecimiento y a una mayor presencia de habitantes extranjeros, patrón repetido en otras grandes ciudades occidentales globalizadas como Barcelona (Sargatal, 2000; López-Gay, 2018) o Madrid (Sorando & Leal, 2019). Estas fluctuaciones demográficas se producen de forma simultánea a las variaciones en la condición socioeconómica de los habitantes, donde se observan valores bastante elevados de desigualdad, según el índice de Gini y la tasa de riesgo de pobreza en 2011, que reflejan los contrastes propios de una gentrificación sin finalizar, en una etapa económica marcada por la crisis del 2008 (Sorando & Leal, 2019). Por otro lado, las transformaciones del parque de viviendas reflejan asimismo patrones como la reducción del tamaño del hogar asociado al incremento del precio del suelo, las numerosas demoliciones y, en su lugar, nuevas construcciones, que significan el paso de un parque de viviendas particularmente degradado a uno en buenas condiciones, en un contexto de rehabilitación intensivo. Esto se traduce en un fenómeno propio de la gentrificación, el incremento de la brecha de la renta, por el aumento de la diferencia entre la renta capitalizada del suelo dado su uso actual (precio previo del suelo) y la renta potencial del suelo que puede ser capitalizada mediante un nuevo aprovechamiento de este (Smith, 1987). Por último, este conjunto de transformaciones ha interactuado favoreciendo una evidente metamorfosis funcional del área de estudio, que se refleja en la tipología de la actividad comercial y en el incremento de la restauración y hostelería, como se ha detectado en el Centro Histórico de Sevilla (Jover, 2019); así como en el creciente equipamiento cultural impulsado por las administraciones públicas, emulando propuestas planificadoras similares a las de Bilbao (Angulo-Baudin *et al.*, 2017) o Londres (Davidson, 2008) y que deriva en una pérdida de identidad urbana, ya identificada en la ciudad de Málaga (García *et al.*, 2019). De forma consecuente, las inversiones público-privadas han favorecido la continuidad en la expulsión indirecta de los grupos de menores ingresos, que no pueden acceder a la propiedad debido a la gentrificación y, posteriormente también, a la turistificación del Centro Histórico. Este fenómeno se refleja en el aumento del número de viviendas vacías y el precio de las viviendas o el cambio de negocios y equipamientos que sufren las familias de clase trabajadora cuando su barrio se transforma, como ha ocurrido en Londres (Davidson & Lees, 2005).

A lo largo de esta investigación se ha detectado la dificultad para obtener información de variables socioeconómicas como el índice de Gini y la tasa de riesgo de pobreza, solo disponibles para 2011 y para una escala de distrito, o las carencias de información de numerosas variables en el censo de 2011 a escala de sección censal. Esta problemática está causada por el conflicto de intereses entre las administraciones a la hora de generar y publicar datos precisos, que puedan documentar los efectos de las políticas de gentrificación, frecuentemente impulsadas por la propia Administración (García & Díaz, 2008). En el caso español, la generación de figuras ocupacionales fuertemente imprecisas como los autónomos (Carabaña & González, 1992); la ausencia de datos sobre la composición ocupacional (pero no de nacionalidad) en las estadísticas sobre centros educativos; la ausencia de datos sobre ocupaciones (pero no sobre nacionalidad) en la Estadística de Variaciones Residenciales (EVR) o los recientes cambios en el censo, son limitaciones que dificultan la investigación sobre la gentrificación.

Se comprueba que el Centro Histórico de Málaga se ha convertido en un escaparate cultural, tal y como lo han promovido las entidades públicas desde las últimas décadas del siglo XX, con el fin de reconvertir el modelo productivo del Centro Histórico. Sin embargo, esta estrategia ha propiciado un intenso proceso de gentrificación con los desequilibrios territoriales que conlleva, y que ha derivado y favorecido otros procesos más recientes como el de turistificación.

El proceso de gentrificación no se manifiesta de forma homogénea espacialmente. Las secciones centrales muestran un proceso de gentrificación más temprano y tenue que las secciones de la margen izquierda del río Guadalmedina 2906701001 (Área del Mercado de Atarazanas) y 2906703003 (Entorno del Palacio de Valdeflores). Estas dos últimas zonas sufren un proceso muy intenso de transformación entre finales de la década de 1990 y principios de la década del 2000. Dichos cambios se reflejan demográficamente en una población rejuvenecida, masculina y con mayor proporción de extranjeros que las otras secciones, así como por el acelerado proceso de demoliciones y rehabilitaciones del parque residencial.

Como señala García Bujalance (2016), la ciudad es el espacio en el que se desarrolla la cotidianeidad y afecta a la manera de vivir de las comunidades humanas. Sin embargo, la ciudad se ha transformado en un



simple contenedor de productos de consumo mediante el proceso de gentrificación, siendo el urbanismo el instrumento al servicio de esta democratización de la banalidad, en la que la preservación de las sociabilidades de los habitantes no ha sido el objetivo principal. En este proceso se ha expulsado a los elementos que le confieren una vida auténtica global a este ámbito urbano fuera del circuito de consumo. Un territorio sin habitantes está abocado a perder su identidad. Por estas razones, el trabajo de reconocimiento de esta realidad puede suponer el primer paso para una mejor planificación y gestión urbana del Centro Histórico de Málaga.

La detección en el presente estudio de otros procesos urbanos posteriores como la turistificación abre la oportunidad para abordarlos en futuras investigaciones. Para comprender mejor las profundas transformaciones territoriales que se están produciendo en la ciudad y las consecuencias que pueden tener a medio y largo plazo, sería interesante diferenciar y valorar las relaciones entre ambos fenómenos. Además, se abre una vía de investigación sobre gentrificación que amplíe la unidad de estudio a los barrios circundantes del Centro Histórico.

Declaración responsable y conflicto de intereses

Los autores declaran que no existe ningún conflicto de interés con relación a la publicación de este artículo. Los tres autores han participado en la fase de investigación del artículo y los procesos de revisión requeridos para elaborar su versión final.

REFERENCIAS

- Angulo-Baudin, W., Klein, J.L. & Tremblay, D.G. (2017). Potencial y límites de las estrategias culturales de reconversión urbana: El caso de Bilbao. *Finisterra, Revista Portuguesa de Geografía*, LII, 105, 49-78. <https://doi.org/10.18055/Finis8966>
- Boixader, J. (2004). Nuevas tecnologías y renovación urbana: luces y sombras del distrito 22@ Barcelona. *Scripta Nova*, VIII, 170 (34).
- Borondo Cañizares, L. (2015). *El Soho de Málaga: aprovechamiento turístico en un territorio creativo* [Trabajo Final de Grado, Universidad de Málaga].
- Brenner, N. (2009). Urban governance and the production of new state spaces in Western Europe, 1960-2000. In *The disoriented state: Shifts in governmentality, territoriality and governance* (pp. 41-77). Springer. https://doi.org/10.1007/978-1-4020-9480-4_3
- Carabaña, J. & González, J.J. (1992). *Encuesta de estructura, conciencia y biografía de clase. Informe técnico*. Comunidad de Madrid, Consejería de Economía.
- Cavia, B., Gatti, G., de Albéñiz, I. M. & Seguel, A. G. (2008). Crisis of the social and emergence of sociality in the new scenarios of identity. The San Francisco district of Bilbao. *Papeles del CEIC*, 2, 1-35.
- Davidson, M. (2008). Spoiled mixture: where does state-led positive gentrification end? *Urban Studies*, 45(12), 2385-2405. <https://doi.org/10.1177/0042098008097105>
- 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>
- DonDeNegocios Marketing (2019). *Evolución del comercio y la hostelería en el Centro Histórico de Málaga 2001-2016*. <https://www.dondenegocios.com/single-post/2016/05/31/Evoluci%C3%B3n-del-comercio-y-la-hosteler%C3%A1-da-en-el-Centro-Hist%C3%B3rico-de-M%C3%A1laga-2001-2016-1>
- Domínguez Mújica, J., Parreño Castellano, J. M. & Díaz Hernández, R. (2010). Inmigración y ciudad en España: integración versus segregación socio-territoriales. *Scripta Nova*, 14 (331).
- Donzelot, J. (2004). La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification. *Esprit* (1940-), (263), 14-39.
- Edificios Málaga (2019). *Cronomapa del expolio del BIC Centro Histórico de Málaga 1957-2016*. <https://www.youtube.com/watch?v=POfu2gmLz8U>



- Evans, G. (2002). *Cultural planning: An urban renaissance?* Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203459744>
- Fundación CIEDES (2012). *Evolución del mercado inmobiliario en Málaga y perspectivas de futuro*. <http://ciedes.es/images/stories/Cuadernos/Cuaderno13.pdf>
- García Bujalance, S. (2016). Las nuevas cartografías del territorio. *JUSTICE: Journal of Urban Smart Transdisciplinarity and International City Studies*, 1(2), 7-14.
- García, B. (2004). Cultural policy and urban regeneration in Western European cities: lessons from experience, prospects for the future. *Local economy*, 19(4), 312-326. <https://doi.org/10.1080/0269094042000286828>
- García Herrera, L., Barrera-Fernández, D. & Scalici, M. (2019). Touristification in historic cities: Reflections on Malaga. *Revista de Turismo Contemporáneo*, 7(1), 93-115. <https://doi.org/10.21680/2357-8211.2019v7n1ID16169>
- García Herrera, L. & Díaz Rodríguez, M. (2008). El proceso de elitización: investigaciones y temas de análisis en la Geografía española (1999-2008). *Scripta Nova*, 12 (270), 1-16.
- Glass, R. (1964) Aspects of change. In *The Gentrification Debates A Reader*; Routledge; pp. 19–30.
- Gray, C. (2007). Commodification and instrumentality in cultural policy. *International journal of cultural policy*, 13(2), 203-215. <https://doi.org/10.1080/10286630701342899>
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Jover Báez, J. (2019). Geografía comercial de los centros históricos: entre la gentrificación y la patrimonialización. El caso de Sevilla. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (82). <https://doi.org/10.21138/bage.2788>
- Jover, J. & Díaz-Parra, I. (2020). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3044-3059. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Kazepov, Y. (Ed.). (2010). *Rescaling social policies: towards multilevel governance in Europe* (Vol. 38). Ashgate Publishing, Ltd.
- López-Gay, A. (2018). Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament*, (60), 80-93. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339242/430202>
- Marrero Guillamón, I. (2003). ¿Del Manchester Catalán al Soho Barcelonés? La renovación del barrio de Poble Nou en Barcelona y la cuestión de la vivienda. *Scripta Nova*, VII (146).
- Jurado Guerrero, T. (2006). El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español. *Cuadernos de Información Económica*, 193, 117-126.
- Ley, D. (1996). *The new middle classes and the remaking of the central city*. Oxford University Press.
- López Cano, D. (1984). *Sociodemografía de los barrios malagueños*. Ayuntamiento de Málaga.
- López Padilla, M. D. (2020). Procesos actuales de turistificación en la ciudad de Málaga. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, (CLV), 107-140. <http://orcid.org/0000-0001-6477-9269>
- Martín Reyes, G., García Lizana, A. & Fernández Morales, A. (2012). *La distribución de la renta en la ciudad de Málaga. Índice de Gini, curva de Lorenz y pobreza en 2011*. OMAU, Ayuntamiento de Málaga.
- Martínez, A. & Leal, J. (2008). La segregación residencial, un indicador espacial confuso en la representación de la problemática residencial de los inmigrantes económicos: el caso de la Comunidad de Madrid. *ACE: Architecture, City and Environment*, 8, 53-64. <http://dx.doi.org/10.5821/ace.v3i8.2457>
- Martínez, M., García, M., Maya, I., Rodríguez, S. & Checa, F. (1996). *La integración social de los inmigrantes africanos en Andalucía. Necesidades y recursos*. Consejería de Asuntos Sociales. Junta de Andalucía.
- Mehdipanah, R., Marra, G., Melis, G. & Gelormino, E. (2018). Urban renewal, gentrification and health equity: a realist perspective. *The European Journal of Public Health*, 28(2), 243-248. <https://doi.org/10.1093/eurpub/ckx202>
- Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metròpole*, 18 (37), 697-719. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3704>
- Morell, M. (2009). Fent barri: heritage tourism policy and neighbourhood scaling in Ciutat de Mallorca. *Etnogràfica*, 13, 343–372. <https://doi.org/10.4000/etnografica.1136>
- Natera, J. (2012). Población extranjera en el municipio de Málaga. Evolución de sus niveles de diferenciación residencial y de sus pautas de distribución espacial (2003/2010). *Scripta Nova*, XVI (413). <https://doi.org/10.1344/sn2012.16.14774>
- Nickayin, S. S., Halbac-Cotoara-Zanfir, R., Clemente, M., Chelli, F. M., Salvati, L., Benassi, F. & Morera, A. G. (2020). “Qualifying Peripheries” or “Repolarizing the Center”: A Comparison of Gentrification Processes in Europe. *Sustainability*, 12(21), 9039. <https://doi.org/10.3390/su12219039>



- Ocaña, C. (2010). *Estudio de diagnóstico de la población urbana y su relación con la vivienda en Málaga*. Ayuntamiento de Málaga.
- OMAU (2015). *Análisis del turismo en Málaga*. Málaga, España. OMAU.
- Pérez-Agote, A., Tejerina, B. & Barañano, M. (2010). *Barrios multiculturales. Relaciones interétnicas en los barrios de San Francisco (Bilbao) y Embajadores/Lavapiés (Madrid)*. Trotta.
- PEPRI Centro de Málaga (1998). http://urbanismo.malaga.eu/urbanismo/plangeneral/pgmom/memorias_y_normativas/normativas/pepri_centro/indice_pepri.htm
- Prytherch, D. & Boira, J. (2009). City profile: Valencia. *Cities*, 26 (2), 103-115. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2008.11.004>
- Rodríguez, A. & Vicario, L. (2005). Innovación, Competitividad y Regeneración Urbana: los espacios retóricos de la "ciudad creativa" en el nuevo Bilbao. *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, (58), 262-295.
- Rubiales, M. (2014). ¿Medir la gentrificación? Epistemologías, metodologías y herramientas de investigación de carácter cuantitativo y mixto. *Working Paper Series. Contested Cities*.
- Rubio, A. (1986). Geografía aplicada y centro histórico: la experiencia de Málaga ciudad. *Jornadas de Geografía y Urbanismo*. Junta de Castilla y León.
- Rubio, A. (2003). *Málaga, de ciudad a metrópolis*. Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga.
- Sánchez, M.A, Rius, J. & Zarlenga, M. (2012). ¿Ciudad creativa y ciudad sostenible?: Un análisis crítico del "modelo Barcelona" de políticas culturales. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, (99), 31-50. <https://doi.org/10.4000/rccs.5101>
- Sargatal, M. (2000). El estudio de la gentrificación. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 5 (228).
- Scott, A. J. (1997). The cultural economy of cities. *International journal of urban and regional research*, 21(2), 323-339. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00075>
- Sequera, J. (2010). Prácticas distintivas y control urbano como mecanismos de gestión de las conductas. El caso de Lavapiés (Madrid). En C. Cornejo, J. Sáez & J. Prada (eds.), *Ciudad, territorio y paisaje: reflexiones para un debate multidisciplinario*. CSIC.
- 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>
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American planning association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Ann. Assoc. Am. Geogr.*, 77, 462-465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Sorando, D. & Leal, J. (2019). Distantes y desiguales. *Reis: Revista española de investigaciones sociológicas*, (167), 125-147. <http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.167.125>
- Van Weesep, J. (1994). Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography*, 18 (1), 74-83. <https://doi.org/10.1177/030913259401800107>
- Vicario, L. & Martínez Monje, M. (2003). Another 'Guggenheim effect'? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao. *Urban studies*, 40(12), 2383-2400. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136129>
- Vila Márquez, F. (2016). La (in) esperada gentrificación cultural. El caso Barcelona. *Periférica Internacional*, (17) 285-297. <https://revistas.uca.es/index.php/periferica/article/view/3283>
- Zukin, S. (1987). Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual review of sociology*, 13(1), 129-147. <https://doi.org/10.1146/annurev.so.13.080187.001021>