

|                           |    |      |            |                |                    |
|---------------------------|----|------|------------|----------------|--------------------|
| Lurralde : invest. espac. | 43 | 2020 | p: 219-236 | ISSN 0211-5891 | ISSN 1697-3070 (e) |
|---------------------------|----|------|------------|----------------|--------------------|

# GENTRIFIKAZIO PROZESUEN AGERPENEN AZTERKETA

**NAGORE UGARRIZA**  
**MIKEL GURRUTXAGA**

Geografia, Historiaurrea eta Arkeologia Saila  
Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU)

C/ Tomás y Valiente s/n. 01006 Vitoria-Gasteiz  
[nugariza001@ikasle.ehu.eus](mailto:nugariza001@ikasle.ehu.eus) / [mikel.gurrutxaga@ehu.eus](mailto:mikel.gurrutxaga@ehu.eus)

## Laburpena

### Gentrifikazio prozesuen agerpenen azterketa

Gentrifikazioa hiri nagusien hirigune historiko batzuetan ematen den eraberritze eta elitizazio prozesua da, non etxebizitza eta bizi maila garestitzen diren eta bertako biztanleen ordezkapena gauzaten den, maila ekonomiko baxukoak kanporatuz eta maila altukoak erakarriz. Gentrifikazioaren kontzeptua aztertzen da eta bere kausak eta ondorioak eztabaidatzen dira. Madril, Bartzelona eta Bilboko hiriguneetako auzo batzuetan azken urteetan eman diren gentrifkazio prozesuak eta beraien agerpen eta adierazle ezberdinak aztertzen dira.

**Gako hitzak:** Gentrifikazioa, elitizazioa, etxebizitzaren prezioa, hiri plangintza, Madril, Bartzelona, Bilbo.

## Resumen

### Análisis de evidencias de procesos de gentrificación

La gentificación es un proceso de rehabilitación y elitización que se produce en ciertos barrios históricos de las principales ciudades, donde la vivienda y el nivel de vida se encarecen y se modifica la población residente, expulsando a los habitantes de ingresos bajos y atrayendo a personas de mayor nivel económico. Se analiza el concepto de gentrificación y se discuten sus causas y consecuencias. Se analizan los procesos de gentrificación que se han dado en

los últimos años en ciertos barrios de Madrid, Barcelona y Bilbao y sus distintas evidencias e indicadores.

**Palabras clave:** Gentrificación, elitización, precio de la vivienda, planificación urbana, Madrid, Barcelona, Bilbao.

## Abstract

### Assessing gentrification processes evidences

Gentrification is a process of rehabilitation and elitization that takes place in certain historical neighborhoods of main cities, where housing and living standards become more expensive and the resident population is modified, expelling low-income inhabitants and attracting people of a higher economic level. The gentrification concept is analyzed and its causes and consequences are discussed. The gentrification processes that have occurred in recent years in certain districts of Madrid, Barcelona and Bilbao and their different evidences and indicators are assessed.

**Key words:** Gentrification, elitization, housing prices, urban planning, Madrid, Barcelona, Bilbao.

## 1. Sarrera

*Gentrification* terminoa Ruth Glassek (1964) *London: Aspects of Change* liburuan erabili zuen lehenengoz. *Gentry* taldea XVIII. eta XIX. mendeen bitartean Ingalaterran garatu izan zen eta landa burgesiarenaten barnean kokatzen zen. Jabego handiak zituzten eta ondasun komunak pribatizatzearen aldekoak ziren (Díaz, 2004). Gaur egun gentrifikazio hitza hiriguneko toki jakin baten elitizazio bezala uler daiteke (Atkinson eta Bridge, 2008; López, Meza, eta Gasic, 2014; Smith, 2015; Florida, 2017). Bertan, hiri espazioa klase sozioekonomiko jakin bateko biztanleriak birokupatzen du, betidanik bizi izandako biztanleak bertatik alde egitea ondorioztatuz. Izan ere, auzo gentrifikatuak jasandako presio urbanistikoak, botere ekonomiko ahuleko biztanleak hirietako periferietan kokaturiko auzo merkeagotan birkokatzea eragiten du (Ardila, 2015).

Beste modu batera, gentrifikazio prozesua gizarte klase erdi eta altukoak hirietako hirigune historikoetarako itzulera bezala uler daiteke. Izan ere, historian zehar, burgesia bezala deituriko gizarte klase honek hirietako hirigunetatik alde egin izan du. Adibide argi bezala, Europako XIX. mendeko ensantxeak eta Estatu Batuetako etxe bakarrekotako suburbioak erabil

daitezke. Prozesu hauen ondorioz, hirietako gune historikoak baliabide urriko biztanleengatik okupatuak izan ziren (Carpenter eta Lees, 1995).

Prozesu honen ezaugarri nagusiak zehaztean, gehien batean kulturalak eta ekonomikoak direla aipatu beharra dago. Kulturari dagokionez, zer esanekoa da, XXI. mendeko gizartearen pentsamendu aldaketa, non ezkontzen atzerapenak eta seme alabak izatearen beharrak murriztu egin diren. Hala, biztanleriak eguneroko bizitza oraindik hirian bertan egin nahi izaten du, irisgarritasun maila eta eskaintza anitzarengatik. Beste alde batetik, ezaugarri ekonomikoak kontuan hartuta, aintzat hartzekoa da, tertziarizazio prozesuak hirietan eman duen eskaintza anitza. Horrekin batera, desindustrializazioak enpresa berriak hirien hiri-erdiguneetan kokatzea ondorioztatu du, hirigunean bizi diren biztanleentzako irisgarritasun paregabea eskainiz (Smith, 2015).

Gentrifikazioa mundu osoan zehar emandako fenomeno da, bere hastapenak AEBn dituen. Hala, adibide argi bezala, Nueva Yorkeko Soho, Londreseko Chelsea, Madrileko Malasaña eta abar auzoak ageri dira. Beraz, zer esanekoa da ekonomia kapitalista neoliberalerako herrialdeetan nahiko hedatua izan den prozesua dela, hiririk nagusienetan emanez. Aipatu beharra dago, gentrifikazio prozesua gehien batean, hirietako hirigune historikoetan geratu ohi dela, hauen barneko gunerik degradatuenetan alegia. Bertako biztanleak sozialki baztertuak bezala izenda daitezkeenak izaten dira: hirugarren adineko pentsionistak, atzerritarrak, etab., botere ekonomiko murrizteko biztanleria alegia (Checa-Astasu, 2011).

Azken urte hauetan, gune degradatu hauetako eraikinek, bai administrazioaren bai enpresa pribatuen eskutik berreraikitze eta eraldatze prozesuak jasan izan dituzte. Helburu nagusi bezala, eraikinen egoeraren hobekuntza bultzatu izan da, hirietako hirigune historikoen onarpen soziala berreskuratzeko borondatearekin. Baina ekintza hauek gune eraldatuan espekulazio urbanistikoa bultzatu dute (Atkinson eta Bridge, 2008; Smith, 2015).

### **1.1. Helburuak**

Lan honen lehen helburua gentrifikazioaren definizio orokor bat eta honek eragiten dituen bai prozesu bai ondorioak ikertzea da. Izan ere, ez dago gentrifikazio hitza agertzen den hiztegi orokor bat, baizik eta egile bakoitzak bere perspektibak eta hitzak erabiltzen ditu. Hala, zaila da termino honen benetako esaera eta izaera aurkitzea, hitzaren erabilera urriarengatik. Horretarako, egile ezberdinek gentrifikazioari buruz garaturiko definizioak alderatu egiten dira, definizio oso eta bete bat bilatzeko asmoarekin. Baita ere gentrifikazioaren kausak eta ondorioak aztertu dira errebisio bibliografikoa gauzatu.

Bigarren helburua Madril, Bartzelona eta Bilbo hiriguneetan eman diren edo ematen ari diren gentrifikazio prozesuen agerpenak eta adierazleak aztertzea da. Garrantzizkoa da

aipatzea ere, nahiz eta prozesu hau nahiko sekuentziala izan, ez dela hirigune guztietan modu berean ematen, interesgarri egiten adibide ezberdinen ikerketa. Horrekin batera, etxebizitzaren alokairuen prezioen eta turismoak hirigune hauetan duen eraginaren ondorioz, gentrifikazio prozesua aztertzea ahalbidetzen da. Bartzelona eta Madril hirietan gai honi buruzko hainbat ikerketa gauzatu izan dira jada, zeinak gentrifikazioari buruzko ikuspuntu ezberdin eta informazio gehikorra eskaintzen duten. Beste aldetik Eusko Jaurlaritzako eta Bilbo udalerriko orrialde ofizialak erabili dira informazio iturri bezala. Horrekin batera, alokairuko eta etxebizitza turistikoaren prezioen inguruko datuak erabili dira.

## 2. Gentrifikazioaren kontzeptua

Azken hamarkadetan, hiri erdiguneek hainbat aldaketa pairatu izan dituzte, zeinak modu berean eragiten duten prozesu multzoak izan diren, eta horietako bat gentrifikazio bezala izendatu izan da. Hasierako momentuetan fenomeno hau hiriguneko botere ekonomiko baxuko populazioaren ordezkari bezala jaso da, botere eta maila ekonomiko ertain altuko populazio batengatik. Horren harira, prozesuak aurkezturiko dinamismoak, kontzeptuaren erreformulazio teorikoaren eskaera handitu du, ikasketa honen konplexutasunak ikertzeko (Sánchez, 2014).

Beraz, hiri errekonbertsioarekin, hiri errekalifikazioarekin, jabetza erregimenaren aldaketarekin etab. lotu daiteke gentrifikazio prozesuaren esanahia. Hauek guztiek hiri paisaiaren aldaketa bati dei egiten diete, etxebizitza tipologia jakin batzuen balorazioan islatuak direnak. Hala, tipologia berri hauek aurretik degradatuak suertatu izandako, eraiki berriak diren edota bota izan diren etxebizitzetan erakusten dira. Horrekin batera, kasu askotan, aurretik ezarri izandako ondare balioaren galketa gauzatzen da, nahiz eta beste asko gentrifikazio prozesuarekin birkonbinatuak izan diren. Ondorioz, balio kualitatibo bat ematen zaie ondare hauei, zeina kontestu ironiko batean, aurreko balioa eman nahi zaien, erabat aldatua eta birgaitua izan den gune batean.

Horrekin batera, ezin daiteke ahaztu, prozesua hainbat faktoreren eraginez gertatzen dela, hirigune bakoitzaren ezaugarrietara moldatuz. Beraz, nahiz eta gentrifikazioa prozesu globala izan, eta bide berdina jarraitu, hirigune bakoitzak modu ezberdinean barneratuko du. Hala, hurrengo azpiataletan gentrifikazioaren definizio ezberdinen eta prozesuaren analisiak gauzatu dira. Izan ere, egun gure gizartean presentzia handiko prozesua da, zeinak oraindik ez duen definizio zehatz ofizialik. Beste alde batetik, prozesu osoaren analisisa gauzatzen da, gentrifikazioaren patroiak normalean nahiko parekoak izaten direlako hirigune historikoetan. Horrela, prozesuaren nondik norakoaren analisi eta azalpena gauzatu ostean, Madril, Bartzelona eta Bilboko datuen bitartez, gentrifikazioaren presentzia baieztatzen da.

## 2.1. Definizioen analisisa

Nahiz eta gentrifikazio terminoa Ruth Glassek (1964) asmatu, egile bakoitzak bere interpretazioa egiten du, kontzeptuaren definizio berriak asmatzen. Adibidez, Checa-Artasuren aburuz (2011), gentrifikazioaren definizioa hurrengoa litzateke: *“Gentrificación significa la reocupación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación forzada, por los mecanismos de mercado, del precio solar urbano. Esa variación, financiera, que va de menos a más, lleva asociada la rehabilitación urbana que crea un entorno de base historicista que es aprehendido por la nueva clase que se instala en él y que sirve para inserir la serie de mecanismos de rendimiento económico, de esa espacio urbano central”* (Checa-Artasu, 2011). Bere esanetan, gentrifikazioa klase sozioekonomiko batek hiriko gune batean egiten duen erreokupazioa da, beste klase sozioekonomiko baten ordainetan. Azken klase hau kanporatua eta baztertua suertatzen da, merkatuaren mekanismoen hiri lurzoruaren prezioen ondorioz. Finantza bariazio honek, gutxitik handira doanak, bere barnean hiriaren birgaitzearen prozesua du, zeinak bere oinarria ingurune historizista batean antzematen den, gizarte klase berria instalatzen, eta ondorioz, hiri espazio horretako errendimendu ekonomikoak txertatzen.

Beste alde batetik, Clark (2005) hurrengo gentrifikazioaren definizioa proposatzen du: *“Desplazamiento de usuarios de bajos ingresos, desde un sector urbano, por otros usuarios nuevos de mayores ingresos, en un contexto de modificación del espacio y relaciones de poder polarizadas”* (López Morales, Meza eta Gasic, 2014). Bertan zehazten da, espazio, erlazio eta botere kontestu batean, hiriguneetako diru-sarrera urriko populazioaren desplazamendua gauzatzen dela, diru-sarrera gehiagokoengatik.

Zoido *et al.* (2013) definizio hau eman zuten: *“Anglicismo que designa la reocupación de algunos centros urbanos por las clases más pudientes (gentry), que se trasladan a vivir a dichas zonas, y que van desplazando a las clases populares, después de su rehabilitación urbanística y arquitectónica”*. Horrela, gentrifikazioa hiri hiriguneek errehabilitazio urbanistiko eta arkitektonikoa jasan ostean, gizarte klase aberatsenek (*gentry*) klase popularrak desplazatuz, gune hauetara egiten duten erreokupazioa da.

Hiru definizio hauek batuz, hirien erdiguneko auzo historikoek errehabilitazio urbanistikoaren ondorioz sorturiko prezioen igoerek eragindako bertako maila ekonomiko baxuagoko populazioaren kanporaketa dela gentrifikazioa. Hala, bizilagunen elkartruke bat gauzatzen da, maila ekonomiko baxukoena kanporatuz eta altuagokoena barneratuz. Horrek gentrifikatua izan den gunearen aldaketa ekonomiko eta sozial bat eragiten du, izaera aldatzen eta prezioak errebalorizatzen.

## 2.2. Gentrifikazioaren prozesua

Gentrifikazio hitzean sakonduz, zer esanekoa da aipatzea, kulturaren, hiriaren eta gizartearen arteko erlazioan oinarritzen dela. Izan ere, hiri barnean gune bat sortzen da, non hiriaren identitate eta nortasunaren marka gauzatzen den. Ekintza honen helburu nagusia hiriaren erakargarritasuna handitzea da, bai tokiko bai kanpotarren ikuspegiarentzako.

Honen ondorioz, udaletxeak ez du beste biderik gunea birgaitzea baino, kasu askotan enpresa pribatu eta higiezin agentzien bitartez. Hala, kapital publiko eta pribatuak aurrera eramandako birgaitze eta eraberritze politiken ondorioz, hirigune degradatuak beste itxura bat hartzen du, hiriaren izaera berpizten.

Arestian aipatu bezala, gune degradatuen erakargarritasuna handitzea hirietako politiken bitartez ahalbidetu izan da, birgaitze eta eraldatze prozesuekin batera. 1980. hamarkadatik aurrera politika kulturalako arduradunak hiri dimentsioak barneratzen dituen politika kulturaletaz eta gainbeheran dauden guneek birstozeko duten gaitasunaz konturatu izan dira (Bianchini, 1993).

Beste alde batetik, gentrifikazioa gauza daitekeen espazio motari dagokionez, aipatzekoa da, eraikinen degradazioa pairatzen duten gune txiroek osatzen dutela. Ezaugarri hauek betetzen dituzten gune gehienetan ondarearen balioa eskasa edo “*ex profeso*” bertan behera utzia izaten da, giza degradazioa gehitu behar zaiona, zeina bat batean edo nahita bultzatua garatu izan dena. Hiriko kokapen geografikoari dagokionez, zer esanekoa da, erdigunean edo bertatik hurbil kokatzen dela, nahiz eta kasu batzuetan, gune industrial abandonatueta ematen den (Checa-Artasu, 2011).

Gentrifikazioa ez da egun batetik bestera nabaritzen eta suertatzen den prozesua, baizik eta, denbora luze batean argitara ematen eta nabaritu egiten dena alegia. Beraz, zer esanekoa da, prozesu hau etapetan oinarritu egiten dela. Hala, etapa hauek hiru multzotan sailka daitezke, zeinak abandonatze eta estigmatizazioa, espekulazio eta garestitze fasea eta kaleratze eta komertzializazio faseak diren.

Lehenenik abandonatze eta estigmatizazio fasea dago, non balio higiezinaren hondoraketak eta gunearen degradazio eta pobrezia auzoa uztea eta bertako biztanleak estigmatizatzea eragiten duen (Del Rosal, 2017). Izan ere, zer esanekoa da, hiri gune erdialdetan gentrifikazioa gauzatu ahal izateko, lehenik gune degradatu hauetan kapitalaren balio-galera bat egon behar dela. Izan ere, garapen urbanistikoa aurrerantz doan heinean, hiri erdialdeko auzoek beraien prezioaren beherakada nabaria pairatzen dute, auzo berri eta modernoaren prezioa igotzean. Horrek hirigunera eros ahalmen gutxiko biztanleriaren kokapena eragiten du, gunearen degradazioa handitzen eta estigmatizatzen.

Bigarrenik, espekulazio eta garestitze fasea dago, non enpresa higiezin handiek bertako etxebizitzak erosten dituzten prezio baxuek eraginda (Del Rosal, 2017). Izan ere, administrazio publiko eta enpresa pribatuen kapitala gune degradatu hauetako etxebizitzaren birgaitze eta eraberritze lanetan inbertitzen da, gunearen errehabilitazioa gauzatzeko asmoarekin. Hala, politiken ondorioz, etxebizitzaren prezioak igo egiten dira, espekulazio urbanistikoari aukera emanez eta gunearen elitizazio posible bat gauzatuz.

Honen ondorioz, etxebizitzaren jabe eta enpresa higiezinak aukera ekonomiko oparo bat bezala ikusten dute gune degradatuen izaera berria. Izan ere, biztanleria gaztearen eta turistaren bizi-eremuak berriak bilakatzen dira, hirigunean kokatzeagatik eta hasiera batean dituzten prezio baxuagatik. Hala, aipaturiko agenteen etorrera masiboak alokairuen igoera ahalbidetzen du, gune nahiko eksklusibo bilakatuz.

Garrantzizkoa da aipatzea, hiria bisitarientzako erakargarria izan dadin, udalek hainbat politika aurrera eramaten dituztela. Hala, klase sortzailea bere bizimodu zibilizatuaren ondorioz, klase baxuentzako jarraitzeko adibide bezala bilakatzen da, beraientzat bizimodu arrakastatsuen irudi bilakatuz alegia. Klase sortzaile hau, goi mailako ikasketadun gazteak dira, zeinak hirientzako sal daitezkeen aktiboak bilakatzen diren. Izan ere, kualifikazio altuko giza kapitalean bilakatzen dira, enpresa eta inbertsoreentzat aktibo saltzaile bat bilakatuz (Ardila, 2015).

Bestetik, udalek aurrera eramandako planei dagokionez, garrantzizkoa da aipatzea, aktore gentrifikatzailearen papera garatzen dutela. Izan ere, gune degradatuaren suspertze eta birgaitzea adosten duen udal botere politikoak, azpiegitura eta hiri antolamenduko estrategiak garatuko ditu, gunerako inbertsore pribatuak bilatuz. Hala, estrategia hauek anitzak izan daitezke, zeinak udalak sustaturiko garapen plan batetik, inbertsio pribatuaren bilaketara batera joan daitezkeen. Laburbilduz, planeamendua artefaktu zehatz baten diseinuan oinarritzen da, kriterio urbanistikoak garatuz (Checa-Artasu, 2011).

David Harvey geografoaren aburuz (2005), merkatuari dagokionez, honen jokaera agente gentrifikatzailearena izan ohi da, higiezinaren sektoreak lurzorua errentan eginiko erazketa alegia. Dinamika hau arrazoi ezberdinen ondorioz sortzen diren arrailen ondorio zuzena da, zeinak sektore ezberdinengatik jabetuak diren, errenta hauek klasezko monopolio aktibo batean bilakatzen (Rojó Mendoza, 2016). Aipaturiko prozesuak etxebizitzaren hauen gaineko presioa handitzea eragiten du, bereziki betidanik bizi izandako biztanleengan. Izan ere, enpresa higiezin askoren helburua edifizio osoekin egitea da, nahi bezala mugi daitezen hirigintza prezioen barnean.

Aktore gentrifikatzaile hauek erdi klaseko pertsonak dira, zeinek momentuan modan dauden komertzioak erakartzen dituzten, komertzio tradizionalak baztertuz. Hala, ekimen kultural

berri hauek gentrifikatua izan den gunera bizitzera, aisialdiagatik toki hauek maiz bisitatu dituzten edota kultura ondare eskaintzaren inguruetan doazenean sustatu dituzte. Horren ondorioz, hirigune hirigune historikoak turistentzako derrigorrezko tokiak bilakatzen dira, aipatu bezala, eskaintzen dituzten zerbitzu anitzengatik. Beraz, aktore gentrifikatzaile hauek elkar elikatu egiten dira, giltzarri nagusia kapitala bilakatuz (Ardila, 2015).

Gizarte talde hauek gentrifikazioa gauzatzeko duten eragina nahiko indibidualizatua dagoela aipatu beharra dago. Izan ere, hauek aurrera eramandako salketa, erosketa, alokairu, komertzio berrien irekitzeak... denbora tarte batean hirian zehar irudi identifikatzaile bat egitea ahalbidetzen du, gainerako biztanleekiko ezaugarriak determinatzen. Hala, hiri geografiaren ikasketa gai bilakatzen dira, askotan gainerako biztanleekiko irudi bat bilakatzen. Irudi hauek auzoko biztanleen ezaugarriekin identifikatzen dira, zeinak askotan, artisten, gay kolektiboen, latindarren... auzoak bilakatuz (Checa-Artasu, 2011).

Azkenik, kaleratze eta komertzializazio etapa dago, zeina etxebizitzaren prezioen igoeran eta aisialdiaren bideraturiko komertzioan oinarritzen den. Hala, modako gunea bilakatzen da turismoaren bultzada handiarekin batera, betidaniko biztanleek gunea abandonatuz (Del Rosal, 2017). Bertan kaleak tabernaz eta dendaz josten dira, auzoan modan dagoen estiloarekin alegia. Zer esanekoa da, lokal hauen zabaltzeak zaharrak diren komertzio familiarak alboratzea eragiten dutela, auzoaren modatik at geratzen. Gentrifikazio komertzialean sakonduz, aipatzekoa da, diru-sarrera erdi eta altuko populazio berriaren etorrerak, zerbitzu berrien eskaera ondorioztatzen du. Izan ere, beraien kontsumo ohitura berriak aurreko biztanleen oso bestelakoak dira, komertzioaren eraldaketa oso bat gauzatuz (Ardila, 2015).

Komertzializazioaren azpiatal honen barnean, azpimarratzekoa da frankiziek duten paper garrantzitsua. Izan ere, etxebizitza eta alokairuen prezioen igoerari aurre egin ezin dioten dendariak beraien lokalak utzi behar izan dituzte. Hala, prezio altu hauen alokairua ordaindu ahal dituztenak enpresa handiak besterik ez dira, kasu gehienetan frankizietan oinarriturik daudenak alegia. Frankizia hauek guneko modetara moldatzen dira, bertan bizi diren bezeroen beharrak asetzeko prestatuak. Beraz, komertzio mota hau elitista bezala uler daiteke, aipatu bezala, gunea gentrifikatuan bizi diren biztanleen moda eta bizimoduarekin bat egiten du, izaera bohemio eta *hipster* bat izanez (Del Rosal, 2017).

Komertzializazioarekin batera, turistifikazioa ere garrantzizko ezaugarria bilakatzen da. Zer esanekoa da, turistifikazioaren aitzakiak gentrifikazioarekin batera, proiektu turistiko handien erakurpen eta ezarpenetarako erabil izan direla. Auzo gentrifikatuen konbertsioak espekulazio zikloa ondorioztatzen du, non turismoaren industriak gunea erakargarri bezala erabiltzen duen. Hala, turistifikazioa administrazioak aurrera eramandako politika gentrifikatzaileen ondorio eta helburu gisa uler daiteke. Izan ere, auzo gentrifikatua



gune erakargarria bilakatzen baita bai turistentzat bai klase ertainekoentzat. Aipatzekoa da, turistek gune gentrifikatu hau hiriaren berezko izaera islatzen den toki estrategiko bezala ikusten dutela, aisia, kultura eta ondarea elkarlotuz (Ardila, 2015).

Aitzitik, prezioen igoera honi aurre egin izan ezin dioten biztanleak hiriko beste auzo edo gune batzuetara joan behar izaten dira. Hala, Morell-en aburuz (2009), kanporatuak subklase batean kokatzen ditu gizarteak, legetik at bizi direnak, ekonomia informal batean murgilduak, langabetuak, etab. direnak alegia. Hauek hiri kanpoaldeko auzoguneetara joan behar izaten dira, non konexioak eta zerbitzuak eskasagoak diren (Ardila, 2015).

### 2.3. Gentrifikazio prozesuaren aurkariak

Gentrifikazioaren analisia gauzatu ostean, argi eta garbi ondoriozta daiteke prozesu honetan zehar hirigune historikoko biztanleria dela galtzaile nagusia. Hala, hainbat hirietan estrategia ezberdinak gauzatu izan dira gentrifikazio prozesua ekiditeko edo bere eraginak murrizteko asmoarekin. Beraz, hurrengo paragrafoetan mugimendu, estrategia edota ideia ezberdinak azalduko dira, denak gentrifikazioaren ondorio ezkorrak ekiditeko eta kalteturiko biztanleria defendatzeko asmoarekin.

Aurreko ataletan jorraturiko faktore eta emaitzen erantzun bezala, hirietan gentrifikazioaren aurkako hainbat mugimendu sortu izan dira. Hala, aktibisten, fundazioen, manifestazioen eta gizarte mugimenduen protestak ugariak izan dira hiri nagusienetan eta bereziki Bartzelona, Madril eta Valentzian. Beraz, udaletxeek ere gentrifikazio prozesuaren gainean erregulazio batzuk jartzea lortu dute, hirietako alde zaharrak biztanleen probetxurako ere izan daitezten.

Lehenengo ideia hirigune historikoen kudeaketa sistemari dagokio. Bertan zehazten den bezala, hirigune historiko hauetako ondarea gestio partehartzaile baten ikuspuntutik kontserbatzen da. Izan ere, garrantzizkoa da hirigune historikoetako ondarearen identitatea, komertzialaren gainetik kokatzea une oro, gune hauek biztanleen propietateetara itzultzen. Hala, ondare kultural material eta inmaterial honen benetako kudeatzailea gizartea izango litzateke, gobernuen beharrean, espekulazioa ekidituz (Niglio, 2015).

Beste alde batetik, gentrifikazioaren aurka gogor mobilizatzen diren gizarte taldeen aldarrikapena dago. Adibidez, Madrileko gentrifikazioaren aurkako *“Madrid no se vende”* Madril ez da saltzen lemarekin hainbat mobilizazio izan dira. Hauen aburuz, Madril berdin arteko elkarkidetasuna da, espekulatzailen aurkako bihurrikeria, eskubideak, feminismoa eta demokrazia alegia. Honen bitartez, hiria botere finantziario eta higiezinaren aurrean saldu ezina dela erakutsi nahi da, hiriko auzoak ez direla turizaturiko parke tematikoak, eta inposaturiko bizi prekarietateari erantzuten diotela (*“Madrid no se vende”*-ren ataria: <https://www.facebook.com/madridnosevende/>).

Beste mobilizazioen artean, Bartzelonak gentrifikazioaren aurka garaturiko “*feminismo popular*” erresistentzia aipatu beharra dago. Mobilizazio honen zehaztapenean hurrengoak garatzen da: Hiri mobilizazio hauek helburu nagusi bezala hiri espazioarekiko borroka eta emakumeen borroka aurkezten dute. Feminismoa eta hiri mugimendu popularrak hainbat erregistro ezberdinetan erakusten dira giza ezberdintasunak berriro definitzerako orduan, bata gorputz politikaren bitartez eta bestea hiri espazioaren borrokaren bitartez. Mobilizazioak duen genero propioaren izaera, beste manifestazioek bezala sexu bereizketa defenditzen, hiri espazioaren zatiketak eraginda.

Hirugarrenik, Nueva York hiriko *El Barrio* auzoko kasua nabarmentzen da. Bertako mugimendua demokrazia partehartzaile batean oinarritzen da, zeina helburu nagusia gentrifikazioaren aurka egitea den. Hauen esanetan, auzokideen bateratasunaren duintasuna erresistentzian bilakatzen da, non ugazaba kapitalisten akzioen eta familia txiroak joanaraztea behartzen dituen enpresa transnazionalen aurka egiten den. Borroka herri mailan eta mugez haratago gauzatzen da. Herriari kasurik ez egiten agintzen duten politikarien aurka borrokatzen dute. Gizartea hondatu nahi duen mundu mailako sistema ekonomiko, sozial eta politikoa legalizatzen duten gobernu instituzioen aurka doaz. Horrenbestez, printzipio hauek defendatuz, auzo honetako biztanleek beraien nolabaiteko autogestioa lortu dute arazoak konpontzerako orduan (Davies, 2016).

Beraz, mugimendu hauek gentrifikazio prozesuaren kritika bezala aurkez daitezke. Izan ere, kaltetuak izandako biztanleen iritzia kontuan ez hartzeak, udalek hauekiko duten mespretxua islatu izan dute. Horren harira, gizarte mugimenduek gizarte demokratiko baten aldarrikapena egiten dute, berdintasuna defendatuz estatus, genero eta botere ekonomiko ezberdinen arteko biztanleengan. Horrekin batera, hirigune historikoak hiriko gune publikoak direla berresten dute, biztanle guztien ondasun bilakatzen eta beraren kudeaketa, kudeaketa demokratiko baten bitartez egiten.

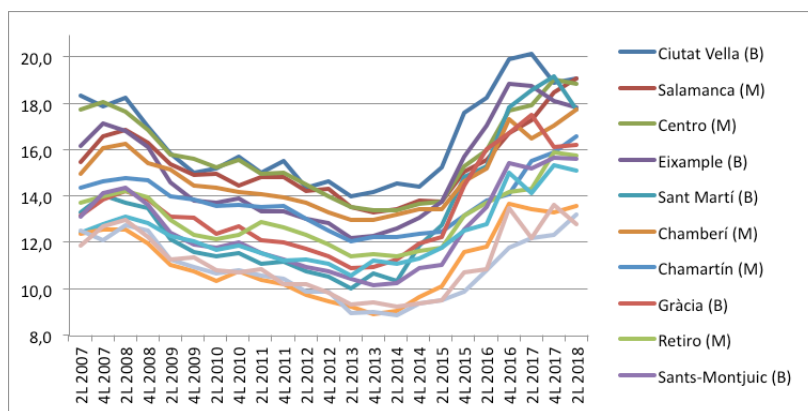
### **3. Gentrifikazioaren agerpenak Bartzelonan, Madrilan eta Bilbon**

Arestian aipatu bezala, gentrifikazioa mundu mailako eskala batean hedaturiko prozesu bat da. Horrekin batera, Espainiar estatuko hiri nagusienek ere pairatu izan dute fenomeno hau, hala nola, adibidez Bartzelonako Ciutat Vella distrituan -adibidez El Raval auzoan-; Madrilgo Centro distrituan -Chueca, Malasaña eta Lavapiés auzoetan-, Bilboko Ibaingo distrituan -Alde Zaharra (Zazpikaleak), San Frantzisko eta Bilbo Zaharra (Bilbao La Vieja) auzoetan-, Valentziako Ciutat Vella distrituan -El Mercat auzoan- eta abar. Hiri hauek Espainiar estatu osoan aitzindariak izan dira gentrifikazio mugimenduan. Horren ondorioz, gentrifikazio prozesu oso gogorra jasan izan dute bereziki Bartzelona eta Madrilak urte gutxitan zehar.

Hala, Espainiar estatuko hiri nagusien gentrifikazioa analizatzeko, hainbat faktore hartu behar dira kontuan, zeinak alokairuen prezioaren joera, hirietan garaturiko gune degradatuen planak, gizarte mugimendu berriak, etab. diren. Beraz, hurrengo paragrafoetan zehar, Espainiar estatuan gentrifikazioarekin loturiko hainbat indikatzaile aztertzen dira, prozesuaren nondik norakoak zehaztuko dituztenak.

Bartzelona eta Madrilgo kasuei dagokionez, indikatzaile hauek erabili ditugu: Bartzelona eta Madrilgo zein distrituetan gehiago igo da alokairuen batzbesteko prezioak metro karratuko 2013. urtetik 2018. urtera arte (Irudi 1), hirien turismoaren lehiakortasun indizearen ranking-a 2016. urtean (Taula 1), eta Madrilgo Chueca auzoko biztanleriaren batz besteko adina 1998. urtetik 2013. urtera arte eta ikasketa maila 2000. urtetik 2009. urtera arte.

Etxebizitzen alokairuen batzbesteko prezioei dagokionez, 2008. urteko krisiatik 2013. Urtera arte prezioak jaitsi ziren Espainian orokorki. Aldiz, handik aurrera igoera oso nabarmen bat aurkezten da Bartzelona eta Madril hiriguneetako distritu historikoetan. Irudi 1an ikusi daiteke badaudela Bartzelona eta Madrilgo hiri-erdigunean distritu historiko ugari non 2013ko bigarren lauhilabetekotik 2018ko bigarren lauhilabetekora alokairuen batzbesteko prezioak metro karratuko %35 baino gehiago igo da (Idealista, 2018). Bitartean, 2013-2017 epean etxebizitza bakoitzeko biztanleriaren batzbesteko errenta edo diru-sartzea ez da igo (INE, 2018). Aldi berean, orokorki auzo periferikoetan eta hiri ertain eta txikietan alokairuen prezioak azkoz gutxiago igo dira edo ez dira igo (Idealista, 2018).



Bartzelonako (B) eta Madrilgo (M) distrintuen alokairuen batzbesteko prezioak metro karratuko (2007-2018) non 2013ko bigarren lauhilabetekotik (2L) 2018ko bigarren lauhilabetekora batzbesteko prezioa %35 baino gehiago igo da. Urte bakoitzeko bigarren eta laugarren lauhilabeteetako prezioak irudikatzen dira.

Iturria: Egileak egina Idealista-ko (2018) datuetan oinarrituta.

Turismoaren garrantzia ere aipatzekoa da gentrifikazio ikertzerako orduan. Izan ere, turismoaren igoerak, jarduera honetara bideraturiko etxebizitzaren igoera nabarmena ondorioztatu izan du. Gentrifikazio atalean azaltzen den moduan, garai batean degradaturik egondako auzoen eraberritze eta birgaitze politiken bitartez, gunehaueko etxebizitzaren prezioak asko igo izan dira. Hala, etxebizitza haueko asko alokairuetara daude bideraturik, eta bereziki alokairu turistikoetara.

Beraz, zer esanekoa da, Espainiar estatuko hiri nagusiek turismoak ematen duen dirua eskuratu nahi izaten dutela, bai beraien estatusa handitzeko, bai interes eta aukera ekonomiko gisa. Horren harira, turismoaren hartzaile diren hiri nagusiak oso lehiakorrak bilakatu dira aktibitate honetan. Espainiako hirien turismo lehiakortasun mailari dagokionez, Bartzelona, Madril eta Valentzia lehenengo postuetan aurkitzen dira (Exceltur, 2017). Hiri hauek turismo ugari jasotzen dutela eta aldi berean, estatu mailan gentrifikazio gehien pairatu izan dute. Kasu askotan, turismo masiboa jasan izan dute eta etxebizitza turistikoekiko kontrol neurri berriak jarri behar izan direla udaletxeen eskutik. Ondorengo hiriek ere turismo ugari jasotzen dute, eta gentrifikazioa ere jasaten ari dira.

| Hiriak                 | Ranking 2016 | Bataz besteko erakuslea=100 |
|------------------------|--------------|-----------------------------|
| Bartzelona             | 1            | 145,8                       |
| Madril                 | 2            | 138                         |
| Valentzia              | 3            | 108,2                       |
| Donostia               | 4            | 104,5                       |
| Malaga                 | 5            | 103                         |
| Sevilla                | 6            | 102,2                       |
| Palma Mallorkakoa      | 7            | 101,5                       |
| Bilbo                  | 8            | 99,2                        |
| Santiago de Compostela | 9            | 96,4                        |
| Gijon                  | 10           | 96,3                        |

Taula 1. Espainiako hirien turismo lehiakortasunaren ranking-a (2016).

Iturria: Exceltur (2017).

Palma Mallorkakoaren kasu berezia turismo aldetik aipatu beharra dago. Izan ere, ondare historikoa turismoaren eraginezko gentrifikazioaren aktibatzaile bezala erabiltzea gatazkatsua suerta daiteke, planifikatzailearen partez eman nahi den irudiaren eta bisitarien duten eskaeraren aurrean. Hala, ondareari dagokion bertako biztanleen eskaria ahaztua izan da eta bisitarien kontsumo eskaerari bakarrik egin zaio men. Horrela, karga turistikoaren gehiegikeriak, turismora bideraturiko lur espazioaren balioaren igoera ahalbidetu du, bisitari zehatz batzuen eskaerara bideraturiko zerbitzuak sortzen (Checa-Artasu, 2011).

Beste alde batetik, ezin daiteke ahaztu gentrifikazioaren agente nagusien eragina prozesu osoan zehar. Aurreko ataletan aipatu bezala, auzo gentrifikatuetan asentaturiko biztanleria maila kualifikatu altuko gazte helduek osatzen dute eta horren adibide nagusi dira hurrengo bi grafikoak. Izan ere, biztanleriaren azterketak auzoko egunerokotasunean eragina du, kontsumo gizarte batean oinarrituriko sistema batean bizi izanez gero. Horren ondorioz, kontsumo ohiturak aldatu egiten dira, auzoaren nortasuna eta denden izaera aldatuz

Auzoetako biztanleen batz besteko adinari eta ikasketa mailari dagokionez, adibidez García Pérezek (2014) ikertu du Madrilgo Chueca auzoan nola aldatu da batz besteko adina 1998. urtetik 2013. urtera arte, eta ikasketa mailaren bilkaera 2000. urtetik 2009. urtera arte. Biztanleen batz besteko adinari buruz aipagarria da Chuecan 1999-2013 epean 1999. urtean batz besteko adinaren maximoa eman zela eta 2003. urtean minimoa. Joera hau gentrifikazio prozesuak ondorioztatutako biztanleria ordezkapen batean oinarritzen da, batz besteko adina jaitsiz. Hurrengo urteetan zehar, populazioaren adinaren batz bestekoa igotzen doa, zeinak argi eta garbi adierazten duen ez dela biztanleriaren ordezkapen berririk egon (García Pérez, 2014). Chueca auzoko biztanleriaren ikasketa mailari dagokionez 2000-2009 epean, 2000. urtean biztanleriaren gehiengoak batxilergoa bakarrik zuela eta 2006. urtetik aurrera gradu unibertsitarioko biztanleriaren gorakada nabarmena antzematen dela. Urte honetatik aurrera unibertsitate mailako biztanleen gorakada antzeman daiteke, zeina hurrengo urtetik aurrera egonkortu egiten den. Ondorioz, aurreko bi joerak bilduz, 2006. urtetik gutxi gora behera Madrilgo hiri-erdiguneko auzoetan eta adibide bezala aukeratua izan den Chueca auzoan, biztanleria ordezkapen bat egon da. Ordezkapen hau, ikasketa maila altuagoko eta beraz, lan munduko eta errenta maila altuagoko populazio gazteago batekin eman da. Horrekin batera, klase sozial altuagoko biztanleria berri hau gune hauetako etxebizitzaren prezioaren igoera jasateko gai izan da, gentrifikazioaren ezaugarriak betez (García Pérez, 2014).

Bilboko kasuari dagokionez, gentrifikazio prozesua Bilboko Alde Zaharra (Zazpikaleak), San Frantzisko eta Bilbo Zaharra (Bilbao La Vieja) auzoetan gertatzen ari da (Vicario eta Martínez Monje, 2003; Malheiros, Carvalho, eta Mendes, 2013; Egizabal, 2015). Aipatu beharra dago, auzoak erdialdearekiko duen gertutasuna eta bertako etxebizitzek iraganean izan dituzten prezio eskuragarriak. Auzo hau historikoki hiriko gunerik "arriskutsuenen" artean kokatu izan dira. Gentrifikazio prozesuaren bultzada nabarmena *Guggenheim efektuaren* ondorioz izan zen. Izan ere, aipatu beharra dago, museo honen eraikuntzak Bilbo hiriaren izaera aldatu izan zuela, hiri industrial batetik, zerbitzuz eta kulturaz beteriko hiri batera alegia. Horrek turismoaren bultzada ikaragarria gauzatu zuen, non udalak hiriko gune degradatuen eraberritze eta birgaitze lanak aurrera eraman zituen, kalitate eta "estatus"-a igotzeko asmoz (Vicario eta Martínez Monje, 2003).

Horrekin batera, Bilboko udalak eta Eusko Jaurlaritzak hirien eraberritzearen inguruko planak garatu izan dituzte. Lehenik eta behin, Bilboko udalak (1998, 2000, 2005, 2016) Zazpikaleak, San Frantzisko eta Bilbo Zaharra auzoen berrikuntza planak aurrera eramaten ditu beraien hobekuntza urbanistikoa bultzatzeko. Aldi berean, Eusko Jaurlaritzak (2011) etxebizitzaren eta hiri berrikuntzaren plan zuzentzailea 2010-2013 planifikatu du. Bertan, hiri-berrikuntza eta irisgarritasunaren azpiatalean, Eusko Jaurlaritzak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzak ematea arautzen du, betiere birgaitze integratuko eremuetan edo bizitegi-eremu degradatuetan. Plan guzti hauek aipatutako Bilboko auzo historikoetan eragin handia izan dute bere izaera aldatzen (Vicario eta Martinez Monje, 2003; Malheiros, Carvalho, eta Mendes, 2013; Egizabal, 2015).

Hala, gaur egun gune moderno eta kosmopolita izanik eta hiriaren hirigunean kokatuz, Bilboko apartamentu turistiko gehienak Bilbo Zaharrean eta Zazpikaleak auzoetan kokatzen dira. Aipatzekoa da, gunearen errebalorizazioak bertan etxebizitza duten pertsona edo agentziak inbertsioa egin nahi izatea turistei bideraturiko merkatuan sartuz. Airbnb (2018) web orrialdean Bilbon eskura ematen dituen apartamentu turistikoak eta bere prezioak ageri dira. Arestian aipatu bezala, gunearen egoera sozioekonomiko eta kulturalak, espekulatzailerik eta turistentzako tokia ere laga du. Honek turismoak gentrifikazio prozesuan duen eragina ikus daiteke, bai enpresa higiezinak bai partikularrek apartamentu turistiko hauek ahalbidetuz. Izan ere, etxebizitza hauen jabeek aukera ekonomiko oparo bat bezala ikusten dute hauen alokairua, hiria turismoarekiko handitzen ari den eskari eta eskaintzarengatik. Aitzitik, Madril eta Bartzelonako etxebizitza turistikoaren egoera kontrol ezina ez gertatzeko, Bilboko udalak araubide berriak proposatu ditu, etxebizitza turistikoak lehenengo solairuetan bakarrik ezartzen.

Beraz, aipatzekoa da, Bilboko auzo historikoak eraberritzeko eta birgaitzeko politikak bai Eusko Jaurlaritzaren bai Bilboko Udalaren bitartez eman izan direla. Politika hauek turismoaren bultzadarekin batera, gentrifikazioa garatzeko aukera handitzea eman izan dute, hiriaren eskaintza modernizatzeko eta dibertsifikatzeko asmoarekin. Horrekin batera, Bilboren hirigune historikoa bisitari berrientzako derrigorrezko parada bilakatu da, hainbat sektore zerbitzuetara bideratuz.

#### **4. Ondorioak**

Gentrifikazio prozesuaren ondorioei dagokienez, aipatu beharra dago, bai gizartean bai ekonomian eragin zuzena dutela. Izan ere, baliabide gutxiagoko biztanleen kanporaketak eta klase erdi-altukoaren sartzek hiriguneen erdialdeko auzoen errebalorizazioa gauzatzen du, bertako prezioak igotzen. Horrela, bi ikuspuntu nagusi sortzen dira, gentrifikazioaren aurkakoak eta aldekoak alegia.

Egia da gentrifikazioaren ondorioz aurretik auzo degradatuan izandako delinkuentzia tasak jaitsi egiten direla. Horrekin batera, aurretik degradaturik egondako hirigune historikoen egonkortzea gauzatzen da eraberritze eta birgaitze politiken ondorioz. Bestetik, hirigune historiko haueetan bizi diren biztanle berrien eros ahalmen handiak komertzio lokala bultzatu egiten dute, tokiko ekonomiaren garapena ahalbidetuz. Ezin daiteke ahaztu etxebizitza hutsek behera egiten dutela, udalerriko diru-sarreraren hazkundearekin batera zergen handiagotzearen ondorioz (Atkinson eta Bridge, 2005).

Aitzitik, gentrifikazio prozesuak ere bere alde ezkorak aurkezten ditu. Aipatzekoa da, prezioen igoerek botere ekonomiko gutxiagoko biztanleriaren kanporaketa ondorioztatzen dutela. Izan ere, etxebizitzaren prezio altuek gizarte klase jakin bateko biztanleriaren egonkortzea bultzatzen dute, etxebizitza eskuragarriak desagertzen. Horren ondorioz, zerbitzu publikoen kostu eta gastuek gora egiten dute, botere ekonomiko gutxiagoko biztanleria kanporatzen. Hala, giza dibertsitate galera gertatzen da, aberatsen getoak sortzen eta giza desberdintasunak handitzen. Beraz, kanporatutako biztanleriak desplazamenduak sorturiko eragin psikologiko ezkorak pairatzen ditu, komunitatean erresumina eta gatazkak sortzen (Atkinson eta Bridge, 2005).

Horren harira, hainbat gizarte mugimenduk gentrifikazioaren aurkako protesta eta alternatiba aurrera eramane dituzte. Izan ere, beraien eskubideen aldarrikapena egiten dute, administrazioak biztanle ororen arteko berdintasuna defendatzeko asmoarekin. Horrela, gentrifikazio prozesuaren ondorioz marginatuak sentituriko biztanleen aldeko apustua egiten dute, administrazioak beraien integrazioa sustatzeko nahiarekin. Zer esanekoa da, elitizazioaren eta giza berdintasunaren aldeko protesta eta mugimenduek hirigune historikoen ondare eta izaera bermatzea aldarrikatzen dutela. Hala, hiriko biztanle guztiana den ondarearen espekulazioaren eta turismo masifikatuaren aurka mugitzen dira, interes ekonomiko hutseko giza segregazioa ekiditeko asmoarekin.

Casgrain eta Janoschka-ren (2013) aburuz, gentrifikazioa hirien integrazio modernoaren itxuratik urrun geratzen den prozesua da. Gehien batean, zatiketara oinarrituriko geografia berrietan oinarritzen da, egoitza segregazioa tradizionala finkatzen. Hala, hiri hiriguneetan bizitzen diren baliabide baxuko sektoreak kanporatuak izaten dira, hirien periferiak okupatuz (Rojo Mendoza, 2016).

Nahiz eta gentrifikazioa hiriaren garapenaren aldeko prozesu bezala erakusten den, bere barnean gatazkez eta interesez josita aurkezten da. Izan ere, hirigune historikoen birgaitze politikek, kasu gehienetan, bertako biztanleen bizi kalitatea igo beharrean, beraien kanporaketa ondorioztatzen dute. Beraz, arazo nagusia administrazioaren interesetan dagoela aipatu beharra dago, turismoak, higiezin enpresen eta klase erdi altuko biztanleen kapitalaren biltzaile bilakatzen. Esan daiteke, sistema neoliberalerako gizarteetan dagoen

arazo nagusia giza segregazioa dela, botere ekonomiko ezberdinen arteko biztanleak desberdintzen eta kapital gutxienekoak sistematik at geratzen.

## 5. Bibliografia

- Airbnb (2018). *Alquileres vacacionales, casas, experiencias y lugares*. www.airbnb.es
- Ardila, M.C. (2015). *Llegó la Gentrificación y me echó del barrio*. Trabajo Fin de Grado, Universitat Autònoma de Barcelona, Facultat de Ciències de la Comunicació.
- Atkinson, R. eta Bridge, G. (2005). *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*. Routledge, London.
- Bianchini, F. (1993). Remaking European cities: the role of cultural policies. En Bianchini, Fr. Parkinson. *Cultural policy and urban regeneration. The West European experience*. Manchester University Press, Manchester, pp. 1-20.
- Bilboko Udala (1998). *Proyecto Piloto Urbano: "Puerta Abierta: Bilbao la Vieja"*. Bilboko Udala, Bilbo.
- Bilboko Udala (2000). *Bilbo Zaharra, San Frantzisko eta Zabala berregokitzeko egitasmoa*. Bilboko Udala, Bilbo.
- Bilboko Udala (2005). *Bilbo Zaharra, San Frantzisko eta Zabala auzoak Egitamu Berezia 2005-2009*. Bilboko Udala, Bilbo.
- Bilboko Udala (2016). *Auzokide Plana 2016-2019*. Bilboko Udalaren Obrak, Zerbitzuak, Hiri eraberritzea eta Espazio Publikoa Saila, Bilbo.
- Carpenter, J. eta Lees, L. (1995). Gentrification in New York, London and Paris: An international comparison. *International Journal of Urban and Regional Research*, 19: 286-302.
- Casgrain, A. eta Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios: revista de investigación social*, 22: 19-44.
- Checa-Artasu, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3W Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias sociales*, 914.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification - a political challenge. In: Atkinson, R. eta Bridge, G. (eds.). *Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*. Routledge, London: 256- 264.
- Cotina, A. (2017). *Aporofobia, el rechazo al pobre. Un desafío para la democracia*. Paidós, Barcelona.



- Davies, J. (2016). *La democracia participativa impulsa el movimiento en contra de la gentrificación en el Barrio, Nueva York*. Centro de Medios Libres web orrialdea.
- Del Rosal, M. (2017). *El proceso de gentrificación en España. El caso de tres distritos de Madrid*. Trabajo Fin de Grado, Universidad Politécnica de Madrid, Madrid.
- Díaz, I. (2014). *Gentrificación o barbarie*. Atrapasueños Editorial, Sevilla.
- Egizabal, M. (2015). Repercusiones del proceso de rehabilitación en la identidad del área de Bilbao La Vieja. *Kobie Serie Antropología Cultural*, 19: 89-104.
- Eusko Jaurlaritzaren (2011). *Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailea, 2010-2013*. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Vitoria-Gasteiz.
- Exceltur (2017). *UrbanTur 2016. Monitor de competitividad turística de los destinos urbanos españoles*. <https://www.exceltur.org/urbantur/>
- Florida, R. (2017). *The new urban crisis: how our cities are increasing inequality, deepening segregation, and failing the middle class. And what we can do about it*. Basic Books, New York.
- García Pérez, E. (2014). Gentrificación en Madrid: de la burbuja a la crisis. *Revista de Geografía Norte Grande*, nº 58: 71-91.
- Glass, R. (1964). *London: Aspects of change*. MacGibbon & Kee, London.
- Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford University Press, New York.
- Idealista (2018). *Informes de precios de vivienda*. [www.idealista.com](http://www.idealista.com)
- INE (2018). *Encuesta de condiciones de vida. Renta por hogar 2008-2017*. INE, Madrid.
- López Morales, E.; Meza, D. eta Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, nº 58: 161-177.
- Malheiros, J., Carvalho, R. eta Mendes, L. (2013). Gentrification, residential ethnicization and the social production of fragmented space in two multi-ethnic neighbourhoods of Lisbon and Bilbao. *Finisterra*, 96: 109-135.
- Morell, M. (2009). Fent barri: heritage tourism policy and neighbourhood scaling in Ciutat de Mallorca. *Etnogràfica*, nº 13: 343-372.
- Niglio, O. (Ed.) (2015). *Ciudades históricas entre Oriente y Occidente*. Ermes edizioni scientifiche, Roma.
- Rojo Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, nº 37: 697-719.
- Sánchez, R. (2014). Gentrificación. *Revista de Geografía Norte Grande*, nº 58: 5-6.

Smith, N. (2015). *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Icaria Espacios Críticos, Barcelona.

Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueños, Madrid.

Vicario, L. eta Martinez Monje, P.M. (2003). Another “Guggenheim Effect”: The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao. *Urban Studies*, 40: 2383-2400.

Zoido, F; De la Vega, S.; Piñeiro, Á.; Morales, G.; Mas, R.; Lois, R. eta González, J. (2013). *Diccionario de Urbanismo, Geografía Urbana y Ordenación del Territorio*. Ediciones Cátedra, Madrid.