



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Gentrificación en el barrio de Russafa. Análisis de los
efectos sobre el acceso a la vivienda.

Trabajo Fin de Grado

Grado en Fundamentos de la Arquitectura

AUTOR/A: Ortí Miquel, Belén

Tutor/a: Llorca Ponce, Alicia

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024

RESUMEN

Los procesos de gentrificación son un fenómeno habitual en las ciudades y ha suscitado un importante interés para el conjunto de la sociedad. Desde que el fenómeno fuese acuñado inicialmente por Ruth Glass en el año 1964 se ha generado una importante literatura académica al respecto. Con el tiempo el fenómeno ha aumentado en complejidad y aunque se ha escrito mucho sobre la cuestión, se echan en falta estudios que permitan medir las transformaciones producidas y sus consecuencias. El presente trabajo tiene como objetivo analizar y medir los efectos de la gentrificación sobre el acceso a la vivienda, a partir del análisis de los cambios producidos tanto en el precio de la vivienda, en relación al acceso vía la propiedad, como en el mercado del alquiler. También, se abordará la cuestión de la turistificación del barrio y sus efectos sobre el mercado del alquiler. Los análisis realizados permitirán obtener información para comprender, con mayor profundidad, las consecuencias del fenómeno. El estudio será de utilidad para el diseño de medidas de actuación y políticas urbanas.

PALABRAS CLAVE

Gentrificación, turistificación, Ruzafa, alquiler, mercado inmobiliario, precios de la vivienda, elitización.

ABSTRACT

Gentrification processes are a common phenomenon in cities and have aroused significant interest in society as a whole. Since the phenomenon was first coined by Ruth Glass in 1964, an important academic literature has been generated on the subject. Over time, the phenomenon has increased in complexity and although much has been written on the subject, there is a lack of studies that allow us to measure the transformations produced and their consequences. The aim of this paper is to analyze and measure the effects of gentrification on access to housing, based on the analysis of the changes produced both in the price of housing, in relation to access via ownership, and in the rental market. The question of neighborhood touristification and its effects on the rental market will also be addressed. The analyses carried out will provide information for a deeper understanding of the consequences of this phenomenon. The study will be useful for the design of action measures and urban policies.

KEYWORDS

Gentrificación, turistificación, Ruzafa, alquiler, mercado inmobiliario, precios de la vivienda, elitización.

OBJETIVOS

Objetivo principal.

Evidenciar la gentrificación en el barrio de Ruzafa y analizar y medir sus efectos sobre el acceso a la vivienda vía alquiler y propiedad. Así como, la influencia que la turistificación ha tenido en este proceso.

Objetivos específicos.

O.E.1. Profundizar en el fenómeno de la gentrificación a través de la literatura académica, sus causas y efectos, atendiendo a su naturaleza multidisciplinar: económica, social, cultural, legislativa, urbanística etc.

O.E.2. Examinar los cambios socioespaciales acaecidos en Ruzafa durante los últimos 30 años, identificando la relación causa-efecto del fenómeno de la gentrificación.

O.E.3. Evaluar el impacto de la gentrificación y la turistificación en Ruzafa a partir de la medición de los efectos generados en: cambios en la estructura demográfica y en el nivel socioeconómico.

O.E.4. Analizar el acceso a la vivienda en Ruzafa, a partir del análisis de la oferta de vivienda para compra y alquiler.

RELACIÓN CON LOS ODS

Los ODS -Objetivos de Desarrollo Sostenible-¹ son una agenda global adoptada por las Naciones Unidas en 2015. Consiste en 17 objetivos interrelacionados que abordan los principales desafíos sociales, económicos y ambientales a nivel mundial. Los ODS buscan guiar los esfuerzos de los países y las partes interesadas en la construcción de un futuro sostenible para todos.

Los ODS abarcan un amplio abanico de temas y su importancia radica en que representan una visión compartida a nivel mundial para abordar los desafíos más urgentes que enfrenta la humanidad. Estos objetivos tienen como fin lograr un desarrollo sostenible en tres dimensiones: económica, social y ambiental, de manera integrada y equitativa.

Si bien los ODS no se centran específicamente en la gentrificación, existen varios objetivos y metas relacionados que tienen un impacto en el abordaje de esta estrategia de intervención urbanístico-social. A continuación, se presentan los ODS más implicados con el trabajo en cuestión:

ODS 1: Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo: La gentrificación puede exacerbar la pobreza y la desigualdad económica al desplazar a los residentes de bajos ingresos. Abordar la gentrificación de manera sostenible implica garantizar el acceso a una vivienda y mejorar la inclusión social en los procesos de desarrollo urbano.

ODS 10: Reducir la desigualdad en y entre los países: La gentrificación puede conducir a la segregación socioeconómica y la exclusión de comunidades marginales. Es fundamental abordar la gentrificación de manera equitativa y evitar la concentración de riqueza en determinados barrios o ciudades.

ODS 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles: La gentrificación plantea desafíos para la planificación urbana y el desarrollo sostenible de las ciudades. Es importante promover una planificación urbana inclusiva que aborde la gentrificación de manera equilibrada; asegurando la diversidad social y la preservación de la identidad cultural de los barrios.

ODS 16: Promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas: La gentrificación puede generar tensiones sociales y conflictos en las comunidades afectadas. La participación ciudadana, la transparencia y la buena gobernanza son fundamentales para abordar la gentrificación de manera justa y equitativa.

ODS 17: Revitalizar la alianza mundial para el desarrollo sostenible: La gentrificación requiere de la colaboración y la cooperación entre diferentes agentes incluyendo gobiernos, sociedad civil y sector privado. Fomentar alianzas y el trabajo en equipo es esencial para abordar este fenómeno de manera efectiva.



¹ La *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible* es un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad. Tiene por objeto fortalecer la paz universal dentro de un concepto más amplio de la libertad. Los 17 *Objetivos de Desarrollo Sostenible* y las 169 metas pretenden retomar los *Objetivos de Desarrollo del Milenio* y conseguir lo que estos no lograron.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo aborda la medición de las transformaciones socioespaciales producidas en el barrio de Ruzafa en las últimas décadas en pos de evaluar sus efectos sobre el acceso a la vivienda. En su desarrollo, se constata la relación causa-efecto respecto del fenómeno de la gentrificación y se aproxima a la mayor exactitud la cuantificación de los cambios generados que, tras un estudio teórico-empírico, se concretan en un periodo de alrededor de 30 años de gentrificación en el barrio.

Más allá de la definición del fenómeno como un proceso de mejoras urbanas que desemboca en el desplazamiento de población con menores rentas por población de esta mayor, se estudian cuáles son las causas que dan lugar a la gentrificación y en qué proporción actúan estos agentes. Para ello, se exige un enfoque multidisciplinar por parte de su autora que aúne cuestiones sociales, legislativas, técnicas etc y se conjuguen en la medida que la formación académica recibida orienta. Por tanto, son de aplicación conocimientos tanto urbanísticos como económicos propios de "la sociología, teoría, economía e historia urbanas", "el urbanismo sostenible", "la arquitectura legal, legislación urbanística y valoraciones" y "el análisis, conocimiento e interpretación del medio urbano y del territorio existente".

Si bien Ruzafa, hoy forma parte de la ciudad de Valencia, no siempre fue así. Tiene su origen como asentamiento independiente y, evidente es que, su trazo urbanístico e incluso, su identidad cultural, mantienen todavía distancias con la Valencia que la envuelve. El barrio, ya anexionado a la capital, vivirá épocas de esplendor hasta que, en la década de los 70, comienza un periodo de decadencia. Años más tarde, dará lugar a un contexto propicio para la gentrificación objeto de estudio. Se aprecian cambios en el tejido social que se cuantifican según distintos aspectos -demográficos y socioeconómicos- sobre la estructura poblacional. Estos indicadores pretenderán también evidenciar uno de los principales retos, la sustitución por rentas más elevadas. Por su parte, el parque de viviendas se aborda en sus mercados de compraventa y alquiler en un análisis de precios de su histórico reciente.

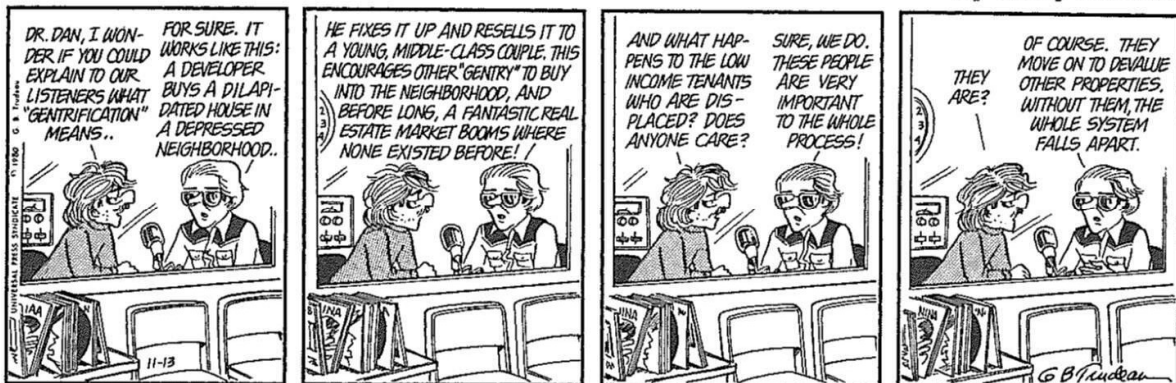
Sin embargo, el estudio más académico de la gentrificación no es suficiente para Ruzafa cuando, ya iniciado este proceso, surge un sub-fenómeno, la turistificación. Con ello se agravan los efectos evidentes siguientes: el desplazamiento de vecinos, el impulso inversor, las modificaciones estructurales -normativas, sociales y urbanísticas- y la demanda de vivienda con un nuevo enfoque, el negocio turístico.

Como consecuencia a la gentrificación, su intensidad y la particularidad de la turistificación, el acceso a la vivienda en Ruzafa vía propiedad y vía alquiler, presenta un nuevo escenario con un generalizado aumento de precios. Traducir en números este desafío que es la convergencia de vivienda residencial, alquiler turístico y propietario que busca rentabilidad, para el hoy de Ruzafa, es el desenlace de este trabajo.

Plate 1.1 Gentrification

DOONESBURY

by Garry Trudeau



Dr. Dan explains gentrification in this cartoon by Garry Trudeau.

Source: *Doonesbury* © 1980 G. B. Trudeau. Reprinted with permission of Universal Press Syndicate.

METODOLOGÍA

El proceder en el presente Trabajo Final de Grado es de naturaleza empírica por tomar una reflexión teórica, que se inspira en un término ya delimitado, para cuantificar un caso de estudio.

En consecuencia, se parte de una revisión bibliográfica para documentar dos líneas de estudio. Por un lado, se aborda el término “gentrificación” en su complejidad de definición atendiendo a la delimitación del concepto, aproximaciones sobre su origen, efectos que genera y experiencias del fenómeno. Y, por otro lado, un repaso histórico del barrio de Ruzafa.

La primera, pretende profundizar en el proceso de gentrificación desde su origen -o su primera definición- hasta los estudios que describen ciudades en gentrificación hoy. A partir de los trabajos consultados, se identifican en el barrio de Ruzafa aquellos aspectos presentes en un barrio que se gentrifica. Hasta el momento se recurre a consolidadas fuentes bibliográficas como Smith (2012) o la propia Ruth Glass. Sin embargo, las distintas aproximaciones al origen del fenómeno conducen a incorporar a la revisión otras fuentes (Hamnet, 1991). Con todo ello, se contextualiza el proceso en Ruzafa, se identifican unos agentes gentrificadores y se consideran los indicadores de medición apropiados según los propuestos por los autores revisados.

En segundo lugar, el estudio de Ruzafa enmarca las particularidades del barrio. Paralelamente, se realiza una revisión histórica que aporta una visión global de conocimiento del barrio desde los distintos enfoques demográfico, social y económico. Se recurre para ello a fuentes históricas y estadísticas municipales -demografía, catastro etc.- para tomar datos de los cambios estructurales y demográficos. Y, en último orden, se correlacionan las transformaciones socioespaciales con efectos de la gentrificación.

Atendiendo a las deducciones obtenidas, el desarrollo el trabajo continúa con la selección de las variables que aproximan al conocimiento y medición de los cambios apreciados en la estructura poblacional. Estas son la demografía, el nivel socioeconómico y la renta urbana. Para su análisis e interpretación se siguen metodologías comparativas, de evolución relativa, de reconstrucción evolutiva y en el caso particular de la renta urbana, la propuesta por Llorca y Fernández (2017). Se deduce pues que, se toman como variables solo aquellas que permitan ser medidas a la escala y en el periodo requeridos por la metodología seguida.

Las fuentes principales de estos datos son la Oficina Estadística del Ayuntamiento de Valencia, el Padrón Municipal de Habitantes y el Instituto Nacional de Estadística.

Atendiendo al desarrollo descrito, el presente Trabajo Final de Grado afronta ordenadamente los objetivos específicos con la finalidad de, finalmente, dar respuesta al objetivo principal.

ÍNDICE

PARTE 1. ASPECTOS TEÓRICOS.

| | |
|---|----|
| 1. Delimitación del concepto de gentrificación. | 10 |
| 2. Causas de la gentrificación. | 15 |
| 3. Efectos de la Gentrificación. | 17 |
| 4. Gentrificación y/o Turistificación. | 20 |

PARTE 2. BARRIO DE RUZAFÁ.

| | |
|--|----|
| 5. Origen. | 24 |
| 6. Crecimiento. | 26 |
| 7. El proceso de gentrificación y turistificación. | 29 |

PARTE 3. MIDIENDO LA GENTRIFICACIÓN.

| | |
|--|----|
| 8. Cambios en la población. | 38 |
| 8.1. Cambios en la estructura demográfica. | 38 |
| 8.2. Cambios en el nivel socioeconómico de la población. | 45 |
| 9. Cambios en el parque de viviendas. | 51 |

PARTE 4. EFECTOS SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA.

| | |
|---|----|
| 10. Mercado de compraventa. | 57 |
| 11. Mercado de alquiler. | 63 |
| 12. Normativa legal reguladora de alquileres y compraventa. | 70 |

PARTE 5. CONCLUSIONES.

| | |
|---|----|
| 13. Sobre la medición de la gentrificación. | 73 |
| 14. Sobre el acceso a la vivienda. | 74 |
| 15. Desde la reflexión generada. | 74 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS. | 75 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|----------------|----|
| ANEXO. | 80 |
|----------------|----|

PARTE 1

ASPECTOS TEÓRICOS

Esta Parte 1 revisa la literatura académica que proporciona un conocimiento detallado del término gentrificación. Se aborda en cuatro apartados que permiten una amplia concepción de los límites del fenómeno. Inicialmente, se explora el origen de su definición, así como algunos ejemplos de su activación. Seguidamente, se detallan las principales aproximaciones a las causas que lo generan y a continuación sus efectos. En última instancia y, por la particularidad del caso de estudio Ruzafa, se aborda el enfoque de la turistificación en el marco de la gentrificación.

1. DELIMITACIÓN DEL CONCEPTO DE GENTRIFICACIÓN.

El término gentrificación se refiere a un proceso de orden económico y social manifestado dentro de un sistema de revalorización a través de la transformación y/o reestructuración de espacios urbanos en declive o deteriorados. Derivado de nuevas necesidades sociales de espacio y por demanda de un nuevo mercado, reciben un valor agregado. Consecuentemente, tal como describe Hackworth (2002) citado por Boyle, consiste en la “*la producción de espacio para usuarios cada vez más ricos*” con el evidente desplazamiento de los anteriores vecinos del barrio.

En el afán por conocer el origen de la definición de este fenómeno, el presente trabajo profundiza en fuentes de información académica que lo remontan a 1964 cuando al norte de Londres, la socióloga Ruth Glass lo utiliza para describir los cambios observados en el barrio de Islington. La británica describió cómo la clase trabajadora estaba siendo desplazada por una nueva clase media-alta. Anterior al fenómeno, se apreciaba un barrio residencial al norte de la capital para albergar a los trabajadores en una época de auge industrial. El proceso de gentrificación lo detecta cuando estas viviendas deterioradas comienzan a ser objeto de rehabilitación aumentando el caché del barrio de forma que, el coste de su alquiler -y evidentemente de compra- resulta ser inaccesible, especialmente para los residentes más humildes que dejan paso a vecinos con mayor poder adquisitivo. Este último mencionado efecto es uno de los aspectos cruciales en el análisis del fenómeno.

En su libro “*London: Aspects of Change*”, publicado en el mismo 1964, Ruth Glass describe el fenómeno de gentrificación como “*el proceso de transformación de áreas urbanas que solían ser ocupadas por la clase trabajadora en barrios de clase media y alta*”. El término *gentry*² hace referencia a la antigua nobleza rural de Inglaterra y Glass lo utiliza irónicamente para describir esta ocupación y transformación de antiguos barrios obreros por la clase media-alta.

Cabe añadir que este movimiento social contraría el interés hasta el momento, de las clases medias, de residir alejados de los centros urbanos. Y, da inicio a una transformación que como describe Glass en palabras de Smith (2012, pg.73) “cuando este proceso de gentrificación comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifica el carácter social del barrio”. Y de esta forma, uno tras otro, los barrios obreros londinenses de carácter humilde se convierten en distinguidas zonas residenciales y los espacios centrales de la ciudad pasan a convertirse en nuevas barriadas de clases medias-altas creando nuevas identidades culturales; generalmente vinculadas al arte y lo bohemio³.

Glass definió la gentrificación como respuesta a una llamada de alerta de gentry urbana comparable a anteriores gentries rurales pero esta vez, como describen Lees et al. (2013) citadpo por Casgrain y Janoschka eran “lectores de Jane Austen quienes configuraban este estrato social; justo por debajo de la gentry con tierras, pero por encima de granjeros y campesinos”.

A pesar de lo descrito hasta el momento, se deduce que, aunque Ruth Glass fue quien precisó el concepto, es importante destacar que la idea y el proceso de gentrificación existían antes de que se le diera nombre. Sin embargo, sí es cierto que es desde entonces que se recurre al término gentrificación para estudios, reflexiones y críticas sobre los desarrollos urbanos. A partir de aquel momento, el término se extiende a nivel internacional para describir otros procesos similares de transformación en diferentes contextos y ciudades.

² *Gentry* (1300) del francés antiguo *genterise* (*gentelise*). Origen del término *gentil*.

³ Yukis (Llanos, 2012). Young Urban Kreative International. Colectivo formado por jóvenes fuertemente vinculados a la moda, la publicidad y el arte que tras establecerse en el barrio se convierten en catalizadores para la reactivación. “La presencia de artistas y espacios culturales es solo la vanguardia de un proceso de aburguesamiento pero el componente más importante en muchos procesos de gentrificación. Aunque la evolución del proceso implicará la expulsión de la clase creativa que lo empezó” Del Romero y Lara (2015)

Uno de los más estudiados es el producido en el barrio neoyorquino del Lower East Side cuando, en las últimas décadas del siglo XX, cambia radicalmente su aspecto e identidad. Profesionales, principalmente artistas, sacan rédito de la inseguridad y problemática que caracterizaban el barrio, convirtiéndolo en imagen del mismo y ubicando aquí talleres e incluso galerías de arte. Esta revalorización conlleva, como describen Deustche y Ryan (citado en Richards y Hannigan (2017) la sustitución de los “*blue collar*”⁴, que eran los residentes hasta el momento, por los “*white collar*”, nuevos residentes de mayor poder adquisitivo dedicados profesionalmente al sector servicios. Cabe añadir el papel que jugó la administración pública ya que incentivó el proceso con políticas de favor a nuevos usos, inquilinos y propietarios. En definitiva, un paisaje urbano deteriorado, un cambio de la principal actividad económica y nuevos vecinos configuran una nueva identidad del Lower East Side.

Sin embargo, la tendencia de que actividades culturales, de entretenimiento y turísticas tomen el relevo en espacios abandonados y/o deteriorados, es como dicen Del Romero y Lara (2015) el efecto de los nuevos perfiles sociales, culturales y profesionales resultado de la globalización y que se convierten en comunes agentes gentrificadores.

Si bien es cierto que, los principios definidos por Glass acerca del fenómeno se mantienen como válidos décadas y estudios superados, algunos autores manifiestan que se trata de un proceso más complejo que la simplificación de una reapropiación física y simbólica por parte del capital del territorio urbano conllevando cambios en la estructura urbana, social y económica (Hernández, citado en Díaz (2023). Tal es así que, Slater, citado en Richards y Hannigan (2017) por ejemplo, conociendo lo descrito por Glass, discute el punto hasta el que, elementos y etapas son esperables en toda gentrificación. Su argumento se basa en la evolución que han sufrido las ciudades en estilo de vida -ocio y laboral- y morfología urbana desde que se definió el término “con ciertos detalles empíricos” y por tanto no es razonable concebir el término dentro de obsoletas delimitaciones.

A partir de los apuntes que varios autores realizan, se deduce para la gentrificación, un proceso dinámico y dúctil a los cambios que ocurren en las ciudades, en su orden demográfico-económico y en su contexto que, aunque dentro del marco de la definición (Richards y Hannigan, 2017), rechaza el desarrollo establecido de una secuencia de etapas. Por tanto, se espera que en cada objeto del fenómeno se aprecien las particularidades necesarias para su revalorización.

Atendiendo a lo descrito y lo difuso de sus límites, no extrañan referencias a la gentrificación como caótica (Beauregard, citado en Smith 2012) o con múltiples adaptaciones. Entre estas, destaca la propuesta de Monreal (1996) mencionada por García Herrera (citado en Díaz, 2023) de traducir el término como *elitización*⁵. A esta iniciativa se suman propuestas como la de Hannigan (citado en Richards y Hannigan, 2017) con las opciones de “regeneración” o “recualificación social”. En este debate de terminología manifiestan una relevante crítica Janoschka et al (2013) al denunciar que muchas de las traducciones tienen connotaciones favorables que ignoran los efectos negativos que en ocasiones conlleva la gentrificación.

De entre estos matices que va adquiriendo la definición del término, cabe añadir a Smith (2012), quien hacen constar que lo relevante del fenómeno versa en la revalorización y la plusvalía capaz de un barrio; no en los residentes o en la población que no puedan asumir los nuevos costes y como resultado, queden desplazados.

⁴Referente a la transformación que se da en el Lower East Side de Nueva York. Un barrio históricamente obrero (blue collar, referente a los trabajadores de labores manuales) en una zona más atractiva para profesionales y empleados de oficinas (white collar).

⁵García Herrera. Pionera en estudios de gentrificación en España.

Como conclusión del complejo marco descrito que envuelve el fenómeno de la gentrificación, sí es posible reconocer coincidencias en los elementos que intervienen. Casgrain y Janoschka (2013) listan los cuatro descritos a continuación:

- *La revalorización de un área urbana en particular.* Con apoyo de la administración pública y las correspondientes políticas de afección al sector. Esto hace referencia a la renovación de edificios, la apertura de nuevos negocios, la expansión del transporte público y la creación de espacios públicos. Estas mejoras pueden beneficiar a la comunidad en general,

pero también pueden estar dirigidas a satisfacer las necesidades de los previstos nuevos residentes.

- *La llegada a la zona de personas de poder adquisitivo medio-alto.* Con solvencia financiera superior a los antiguos habitantes y con altos patrones de consumo que garanticen una eficiente comercialización y capacidad de pago. Esta nueva clase es definida por Del Romero y Lara (2015) como “clase creativa” y la conforman personas que viven de la aplicación de sus capacidades y dinamizan la estructura social. Se trata de profesionales de las finanzas, la comunicación, la investigación y la creación; en definitiva, lo propio de una sociedad *posfordista*⁶.

Los mismos autores enuncian la influencia sobre las tendencias sociales y culturales que afectan a los anteriores puntos descritos. Afirman que, estos nuevos residentes condicionan sus hábitos e inclinaciones según estas modas, sobre las que la publicidad o el cine tienen autoridad. Un ejemplo de ello es el cambio de enfoque del cine americano a finales del siglo XX respecto de los comienzos del XXI. En el primer caso, se alaba la vida tranquila y segura en los alrededores de las ciudades en series como *Cosas de casa*, mientras que, más tarde, se apuesta por “*Cómo conocí a vuestra madre*”, “*Sexo en Nueva York*” o “*Friends*” en favor del atractivo de vivir en los centros.

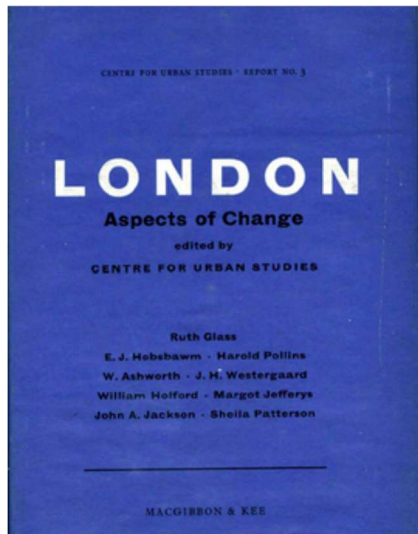
- *Disposición para la transformación paisajista requerida por los nuevos habitantes y por el nuevo desarrollo económico.* Como describe Sequera (2013, pg.76) el barrio se concibe como un objeto capaz de generar a partir de, políticas de financiación pública y privada que atiendan a una planificación dentro del “urban entrepreneurialism”. Más allá de únicamente agregar valor a lo construido, se comercializa con la identidad de la zona urbana según un ideal de reconstrucción.

- *Desplazamiento exponencial por parte de los antiguos vecinos del barrio.* Producto de los cambios económicos generados en el nivel de vida.

⁶ En referencia a la época seguida al Fordismo.

Dicho lo cual, en la pretensión de aproximar el fenómeno al objeto de estudio Ruzafa, se revisan los principales casos de gentrificación en España. Atendiendo a la recopilación que Duque (2010) realiza y Llorca y Rius-Sorolla (2022) enuncian, éstos se ubican en las principales capitales del país: Madrid, Barcelona y Bilbao. Vázquez Varela en 1996 elabora el primer estudio que hace referencia a gentrificación en España y se refiere al casco histórico de Madrid. Sobre la gentrificación que se desarrolla en Bilbao, este trabajo hará mención más adelante. Respecto de Barcelona y la presencia de barrios gentrificados realizan estudios Sargatal (2001), Hernández (2016) y López Gay (2008, 2016).

En 2015 se publica “De la prolongación a la gentrificación” de la mano del Grupo Aürt del Ateneo Libertario del Cabañal, en Valencia. En él, coincidiendo con lo descrito, se hace referencia a la sustitución de la producción por el comercio como función dominante en el interior de las ciudades. Dando paso a la proliferación del capitalismo. En definitiva, constatando el alcance de este fenómeno.



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: Libro "London Aspects of Change" Ruth Glass. (1964)

Dato: Ruth Glass.

Dato: Revuelta Topkings Square (1988).

Dato: Revueltas internacionales contrarias al proceso de Gentrificación.

2. CAUSAS DE LA GENTRIFICACIÓN.

La gentrificación responde a una idea clara de un proceso sobre el espacio urbano que supone la instalación de clases de mayor poder adquisitivo donde anteriormente residía población de menores ingresos, originada por un elemento que actúa como catalizador: un diferencial en los ingresos resultado de un proceso de deterioro -provocado o espontáneo-. Diferentes perspectivas abordan cómo se percibe este diferencial atendiendo a quién y cómo es provocado.

Se identifican dos principales aproximaciones según se focalice la causa en la demanda o en el diferencial en la renta, interviniendo la oferta. Adicionalmente, se considera que, las intervenciones urbanas también son capaces de ser germen de un proceso de gentrificación. Por tanto, se incorporan al listado de causas que a continuación se describen.

El enfoque de la demanda.

Cambios socioculturales, provenientes de transformaciones estructurales de la economía, convierten a la sociedad misma en el origen del proceso de gentrificación. Algunos representantes de este enfoque son Hammet (1984) o David Ley (1980)⁸. Este defiende su argumento en los cambios en la población activa de los años ochenta. A quien se refiere como los ya mencionados profesionales de cuello blanco; estos serán quienes cambiarán la tendencia de vivir en la periferia para trasladarse al centro de las ciudades estimulando la demanda de una nueva clase social y provocando la gentrificación.

Esta teoría es criticada por el hecho de atribuir únicamente la causa del fenómeno a un cambio sociocultural y, por ende, sin posible medición.

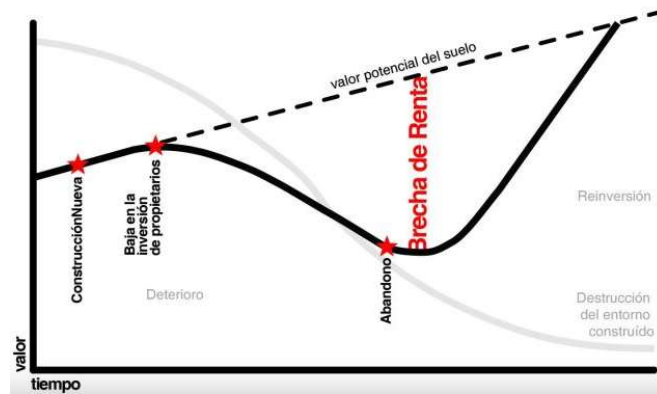
⁸ David Ley, geógrafo y profesor de la Universidad de Columbia.

El gap en la renta como causa.

Neil Smith (2002)⁹ expone a los capitales, en su afán por invertir, como catalizadores de la gentrificación. La aparición del gap o diferencial es directamente proporcional a la degradación de los inmuebles, así como al potencial crecimiento de la renta de su suelo. Puesto que, un objeto que se deteriora pierde aliciente y reduce su precio paulatinamente. Recupera el interés cuando el mencionado precio es notablemente bajo en comparación con la capacidad de recuperación; se produce así la “rent gap”.

Este fenómeno se estancará en el momento que la transformación se consolide y por tanto deje de generarse el gap. Considerado por Clark (1992) como explicación incompleta de causa de gentrificación.

El mismo Hammet (1984) completa la teoría con la pauta de la oferta. Se basa en el diferencial generado entre el valor de inversión del alquiler y el de convertirse en inmueble en propiedad. Atendiendo a esta causa, los capitales mantienen la rentabilidad al renovar y vender, Lind y Hellstrom (citado en Díaz 2023). Según esta teoría es la búsqueda de rentabilidad el origen, de forma que, aquellos que tienen capacidad adquisitiva, reconocen una inversión en transformar estos espacios (Hammet, 1991).



Dato: Figura. Gráfica ilustrativa de la aparición del diferencial.

⁹ Autor de "La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación".

Política urbana como causa.

La administración pública, en un contexto de cambio sociocultural, reconoce la oportunidad de reactivar espacios. La gentrificación se convierte en un "potencial de producto" (Nelson, citado en Hernández, 2016). Con la globalización y en los años más recientes, las ciudades han cobrado más protagonismo y el interés de fomentar estas políticas urbanas está en aumento, pues el capital humano y el potencial creativo son factores en auge, Florida (citado en Del Romero y lara (2015).

En las primeras décadas del presente siglo, la industria de la construcción juntamente con la Administración Pública ha reconducido las políticas de crecimiento que, hasta el momento apostaban por el desarrollo horizontal, en pos de la recuperación de los centros urbanos. Animado también por la sensibilidad para con un desarrollo sostenible.

Esta apuesta de desarrollo agrega valor a los inmuebles directa o indirectamente a través de la rehabilitación de las viviendas, la promoción de la actividad comercial con los inmuebles y la definición de un estilo de vida; que encarece el día a día y da paso a nueva población más pudiente orientada al consumo, el ocio, la cultura y el turismo, como describe Harvey (2008, pg.190)

En el contexto social y económico generado que se ha descrito se entiende el interés por este potencial de negocio. Estudios se han referido a este enfoque gentrificador como políticas de "turistificar, museificar o disneyficar". Un ejemplo que mencionar es la planificación urbana de la ciudad de Bilbao para su ría entonces abandonada y sucia. Ahora,

tras el “Efecto Guggenheim” una zona totalmente revalorizada económica y socialmente a través de la cultura y el urbanismo. (Gómez y González, 2001). Otro caso más reciente, Madrid Río.

Estrechamente vinculada a esta teoría surge en último orden la gentrificación comercial (Gonzalez y Waley, 2013). Tiene su origen principalmente en la apuesta por el turismo y la regeneración a partir de un espacio concreto. Con su inicio, el escenario comercial de la zona comenzará paulatinamente su propia gentrificación acompañada de políticas legislativas¹⁰ (como la L.A.U.) que agilicen el proceso. El paso del tiempo y, por ende, el declive de los modelos comerciales anteriores acusa este cambio de modelo de actividad.

En esta dirección, Morell (2016) apunta que, aunque estas transformaciones no explican por sí solas la gentrificación de un barrio sí la aceleran. Describe también cómo nuevos estilos de vida con nuevas tendencias de consumo dejan atrás tiendas de libros, discos y moda y dan paso a bares.

En conclusión y en acuerdo con Hamnet (1984), los agentes económicos, sociales, culturales y construidos intervienen de forma paralela en el fenómeno de gentrificación. Por tanto, convirtiéndose en infinitas las particularidades de los agentes del caso, suponen que, aun partiendo de un común deterioro del barrio, el mencionado catalizador viene provocado en distinta magnitud por oferta, demanda, políticas urbanas o combinaciones de ellas.

¹⁰ Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. EFECTOS DE LA GENTRIFICACIÓN.

Los efectos que provoca la gentrificación en su proceso y en su consolidación se han definido en numerosos estudios como el fenómeno de cambio más relevante para las ciudades del presente siglo (Caballero y Caballero, 2012). A lo que añaden la importancia de su planificación para un desarrollo positivo.

El desarrollo económico provocado por la gentrificación es el objetivo esencial de su aplicación. El desarrollo turístico, la apertura de modelos de negocios nuevos y acordes a las exigencias, el cobro de impuestos por parte de la administración pública etc. Todo ello incrementa tanto el arca pública como la activación del activo circulante entre los nuevos vecinos del lugar. Al igual que la activación de puestos de trabajo y el auge en el sector de la construcción (Housell, 2023). Se trata por tanto de un fenómeno en el que los elementos que intervienen generan un producto de mayor valor que tiende a provocar modificaciones sociales y culturales, aparte de lo económico, que inducen a alterar la identidad y cultura del lugar.

Implícito conlleva un aumento de precios e impuestos y otros gastos superfluos u obligatorios derivados de la nueva economía establecida. A medida que el área se vuelve más atractiva y demandada, los propietarios e inversores pueden aumentar los precios de venta y alquiler; conllevando, como describen López-Gay, A. et al. (2019), una enumeración de efectos negativos: la pérdida de identidad y la segregación socioeconómica y la marginación de ciertos

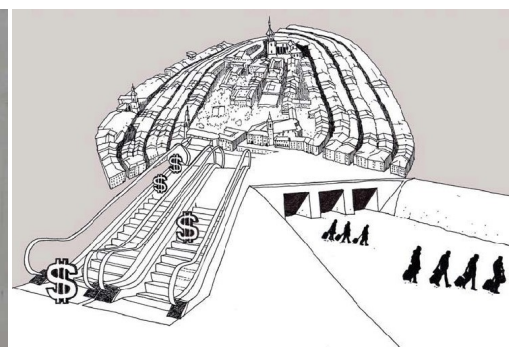
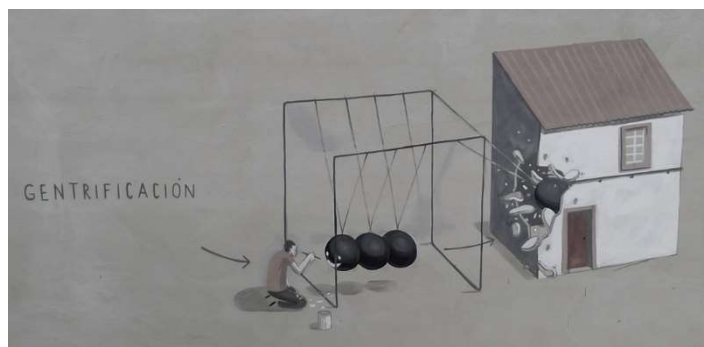
grupos de la población hasta incluso llegar a la exclusión de los vecinos de menores ingresos. Esto puede provocar la pérdida de la diversidad socioeconómica del vecindario.

Los debates que generan los casos de gentrificación son constantes ya que por un lado trae inversiones, mejoras en la calidad de vida y una revitalización económica; mientras por otro lado provoca el desplazamiento de vecinos, la pérdida de identidad cultural del barrio y desigualdad social; como describe el geógrafo Harvey (2008) “un ‘daño’ colateral del proceso de acumulación y extracción de plusvalías del capital de las ciudades”. La cuestión versa en cuantificar los efectos negativos y servirse de políticas urbanas para enmendarlos.

No obstante, los distintos estudios consultados definen como arduo cuantificar la población que abandona un barrio en proceso de gentrificación por el encarecimiento de la vida; principal efecto negativo. Newman y Wyly (2006, pg.27) apuntan la obviedad de tratar de medir unos vecinos que ya no están. En otro orden de estudio se apunta la concreción de la nueva identidad del barrio que se consolida.

Son numerosos los estudios realizados sobre las transformaciones producidas en barrios donde se recurre a la gentrificación planificada o espontáneamente; como agente regenerador y reestructurador. De hecho, entrada la segunda mitad del siglo XX, esta estrategia es habitual reconocerla en grandes ciudades como Londres, París, Nueva York etc Y, en menor intensidad como señala Jorge Sequera (2020), Madrid, Barcelona o Lisboa.

Una cuestión que Morell (2016) trae a colación es a quién se dirige esta estrategia de revalorización, “¿a los gentrificadores y atraídos o a los vecinos actuales?”



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: A partir de Andrew J. Nilsen. Ilustración que evidencia el desplazamiento de población.

Dato: “La gentrificación es inevitable y otras mentiras” Leslie Kern. Desmantela mitos sobre gentrificación y destaca su impacto en comunidades vulnerables. En palabras suyas: se trata de “una respuesta anti-gentrificación genuinamente decolonial y feminista. Una que exige el derecho a la ciudad para todos y la devolución de esta a los desplazados”

Dato: Mural ESCIF (Valencia).

Dato: A partir de U. Fernández de Betoño Saenz de Lacuesta. Imagen crítica al proceso de gentrificación en el centro histórico de la ciudad de Vitoria (España).

4. GENTRIFICACIÓN Y/O TURISTIFICACIÓN.

El fenómeno de la gentrificación, tal como se ha descrito, no conlleva un cierre del proceso y su desarrollo y evolución responden a una amplísima casuística. Como define el mismo Morell (2016), instaladas las clases creativas, un parque inmobiliario dinámico y simultáneamente a la gentrificación comercial -reemplazo de comercios tradicionales por franquicias y servicios-, tiene cabida una perspectiva particular: la turistificación.

Este concepto aún no está registrado en la Real Academia Española (RAE), como un vocablo con significado definido. Hasta el momento se utiliza como un modismo que hace referencia a la intromisión de la actividad turística en una zona determinada. Sin embargo, en el diccionario Fundéu¹¹ sí aparece (Fernandez Barquero, 2022).

Desde la década de los noventa, con el despertar de la industria turística, se comenzó a visualizar el negocio del turismo como uno de los más fructíferos y rentables. Con ello hubo un despertar en muchas capitales, también en España que, aprovechando el ya iniciado proceso de gentrificación, voltearon sus miradas al negocio del turismo como modo de reactivación de las zonas y rápida productividad; convirtiéndose en un nuevo atractivo para la inversión extranjera.

En esta actividad se reconoce un incremento de beneficio comercial debido a las mayores expectativas de consumo de los turistas respecto de los vecinos o a un esperado poder adquisitivo más elevado.

La herencia histórica, o lo singular, se convierte en reclamo turístico y en valor añadido para una zona que se gentrifica. Consecuencia de ello, es una aceleración de cambios en el orden social y, por tanto, de los agentes gentrificadores que pronto también sufrirán un nuevo aumento de precios. No obstante, este efecto no es el único. Al intervenir el turismo como interés en la gentrificación se presta mayor atención y planificación a la actividad económica (Cañas, 2009). Y resulta tan beneficioso para albergar residencias como para fomentar el turismo. En el mismo estudio se refiere a los centros urbanos turistificados como un equilibrio de herencia, cultura y entretenimiento. Si bien destaca Sequera (2013, pg.49), la revalorización repercute de forma masiva y focal; lejos de convertirse en una actividad económica sostenible y repartida.

Este escenario propicio para la turistificación de un barrio se reconoce en Ruzafá y es por ello por lo que, se extiende este desarrollo de revisión académica acerca del sub-fenómeno mencionado.

¹¹ Fundación del Español Urgente (2005). Institución sin ánimo de lucro cuyo principal objetivo es impulsar el buen uso del español en los medios de comunicación. (Real Academia Española y la Agencia EFE)

Como enfoque de la gentrificación, la turistificación se produce siempre y cuando se fomente la infraestructura de soporte para el buen desarrollo de la actividad turística (Hernández, 2021). Esto conlleva una demanda de espacios físicos, infraestructura y servicios, así como, la disponibilidad de darse el giro comercial requerido, con nuevos modelos de negocios inclinados a la nueva actividad. Este enfoque de la gentrificación tiende a requerir también, una atención especial por el visitante con la definición de actuaciones en favor de su seguridad.

Se deduce que, la turistificación ocurre cuando un área se convierte en un destino turístico popular y experimenta un aumento significativo en la afluencia de turistas. Este proceso conlleva, además de los elementos gentrificadores, factores como la promoción turística, la disponibilidad de alojamientos turísticos, la apertura de atracciones turísticas o la mejora de la accesibilidad.

Se han utilizado distintos sinónimos para referirse a la estrategia de turistificación. Todos ellos con connotaciones negativas, como sucede con "desastre". De esta forma ha recaído sobre el sector el peso de una iniciativa que se entromete en la proyección social, económica y cultural que puede traer la actividad turística a muchas ciudades que no tienen otra fuente de recursos.

Tal como se ha descrito anteriormente para la gentrificación, se producen una serie de efectos que tras la pretensión turística se concretan en la siguiente enumeración:

- *Impulso económico*: La turistificación puede generar un aumento en la actividad económica local a través del gasto de los turistas en restaurantes, tiendas y servicios.

- *Creación de empleo*: El aumento del turismo puede generar nuevas oportunidades de empleo para los residentes locales en sectores como la hostelería, el turismo y el comercio minorista.

- *Mejora de infraestructuras y servicios*: La afluencia de turistas puede incentivar la mejora de la infraestructura y los servicios en el barrio, como transporte público, calles, parques y seguridad.

- *Desplazamiento de residentes*: El aumento de los precios de la vivienda y el costo de vida en general puede llevar al desplazamiento de residentes de bajos ingresos debido a la especulación inmobiliaria y al aumento de los alquileres.

- *Pérdida de la identidad local*: La turistificación puede provocar la pérdida de la autenticidad y la identidad cultural del barrio, ya que se adaptan a las necesidades y gustos de los turistas, perdiendo su esencia original.

- *Sobrecarga de infraestructuras y recursos*: El aumento del turismo puede generar presión sobre las infraestructuras y servicios públicos, como calles, transporte, suministro de agua y gestión de residuos, lo que puede afectar negativamente la calidad de vida de los residentes locales.

En conclusión, se aprecia cómo estos efectos se agravan, maximizan y aceleran con la turistificación. Más allá del desplazamiento que se le pueda causar a los vecinos residentes, se muestra una toma total del modelo de negocio, del apoderamiento de las viviendas por migrantes inversores y la transformación de costumbres y hábitos de vida. En consecuencia, actúa la administración con políticas normativas y se perciben numerosas críticas.

Cabe mencionar una de ellas, el “síndrome de Venecia” o “turismofobia”, que se refiere a la animadversión hacia el turismo por parte de los vecinos. Se argumenta en la acogida masiva de turistas que, incluso puede superar la capacidad de la ciudad y se convierte en una amenaza a su identidad, en una merma a su calidad de vida -la ciudad se vuelve al servicio de la actividad turística- y definitivamente en el abandono de la función residencial.

Como apunte en el cierre de esta Parte 1, cabe añadir que, la turistificación no es una consecuencia de la gentrificación y, por tanto, puede darse la activación de gentrificación o turistificación independientemente del otro. Muestra de ello es imaginar un barrio que, en proceso de turistificación, tiene capacidad de focalizar la actividad turística mitigando el teórico efecto principal de la gentrificación, la sustitución por rentas más elevadas.



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: A partir de Tesis Eva Mompó (Valencia)

Dato: Manifestación el barrio de Chueca (Madrid)

PARTE 2

BARRIO DE RUZAFÁ

Esta parte 2 explora la historia y evolución socioespacial del barrio de Ruzafá, en Valencia. Comienza con su fundación en el siglo IX a partir de una construcción característica musulmana que definirá la herencia del trazado urbanístico. A continuación, se aborda la transformación sufrida tras la conquista cristiana, como, ya en los siglos XIX y XX, la expansión urbanística por el “Ensanche de Mora”. Esta última junto con el desarrollo industrial provocaron un vaivén de progreso y deterioro. El desenlace y la actualidad del barrio con los desafíos que enfrenta la activación de la gentrificación, concluyen el apartado.

5. ORIGEN.

Ruzafá nace bajo el mando de Abd Allah al-Balansi, gobernador Omeya de Valencia en el siglo IX. El mismo, ordena construir una almunia¹². Este espacio se convierte en el epicentro de un entramado de calles de diseño típico musulmán que esconden interesantes espacios interiores (Jiménez, 2014). Debido a este gusto por los espacios ajardinados, se atribuye este nombre de origen árabe al barrio.

Ruzafá, quedaba al sureste de la ciudad; alejada de la entonces amurallada Valencia. La unía un camino que atravesaba la muralla por el Portal de Boatella. Tras la conquista de Valencia por parte del rey Jaime I en 1238, ciudad y barrio se convierten en cristianas, la región se subdivide en villas, se repuebla y comienza un desarrollo residencial y agrícola. Ruzafá era extensa en territorio alcanzando desde la que hoy se conoce como Plaza del ayuntamiento que quedaba en la zona intramuros, hasta el Mercado de Ruzafá, que ya emplazaba el comercio; atravesando un vasto suelo agrícola. Este proceso exigió un planeamiento urbanístico que hoy la ciudad de Valencia ha heredado y es reconocible. Por su parte, *“la original zona ajardinada se conservó y fue empleada como lugar de esparcimiento y parque público. Alrededor de dichos jardines se originó una alquería o casa de campo, núcleo del poblado que se formaba”* (Jiménez, 2014). Como apunta Moreno Pérez (2017) en un artículo de *Valenciactua*, se trataba de un área residencial, de tradiciones y vivencias de familias autóctonas que, aunque independientes, mantenían su vínculo con la ciudad a través del Portal de Ruzafá -actualmente desaparecido- que separaba dos morfologías urbanas muy diferenciadas y que, hoy también, todavía se intuyen.

Conocido el nacimiento de Ruzafá como ciudad musulmana, con murallas que otorgaban la protección típica de la época y le establecía los límites del territorio, ocurre que, en el año 1865, la Valencia romana que se desarrollaba sostenida por un trazado árabe en un marco de campos y cultivos, derriba sus murallas árabe y cristiana. En este momento, Ruzafá pierde su municipalidad y anexa y dependiente de Valencia, crece de manera acelerada.

¹² Abd al-Rahmán la construye a principios de su reinado, llamando a este jardín al-Rusáfa en recuerdo de la Rusáfa de su abuelo Hisám en Siria. Jiménez (2014)



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: A partir de Plano Manceli (1608). (Al norte, prácticamente fuera de la imagen, aparece Russafa)

Dato: A partir de Wyngaerde (1563). (Al fondo, fuera de las murallas, entre suelo de cultivo, aparece Russafa)

6. CRECIMIENTO.

Rápidamente, en el año 1907, Valencia suscribe el acuerdo denominado “*Ensanche de Mora*” donde se integra a Ruzafá en el trazado regular del ensanche, con la premisa que se debían preservar las edificaciones de mayor renombre del barrio¹³.

La época de la Segunda República supuso para Ruzafá un tiempo de progreso y gran avance cultural. Ruzafá fue considerado un barrio de obreros y tenderos con gran movilización comercial y una vida sociopolítica muy intensa (De Armiño y Pérez, 2022).

En el siglo XX, Ruzafá sufrió algunas transformaciones urbanísticas, pero mantuvo en gran medida su carácter tradicional y su estructura de barrio. A lo largo de las décadas, ha sido testigo de cambios socioeconómicos, movimientos migratorios y transformaciones culturales.

La fase extensiva del crecimiento valenciano, en los años sesenta, provoca un crecimiento bastante notable en esta región, por ende, la expansión territorial con nacimiento de zonas industriales, por lo que la regulación del espacio urbano fue prácticamente olvidada. Valencia siguió creciendo en población y desarrollándose comercial e industrialmente.

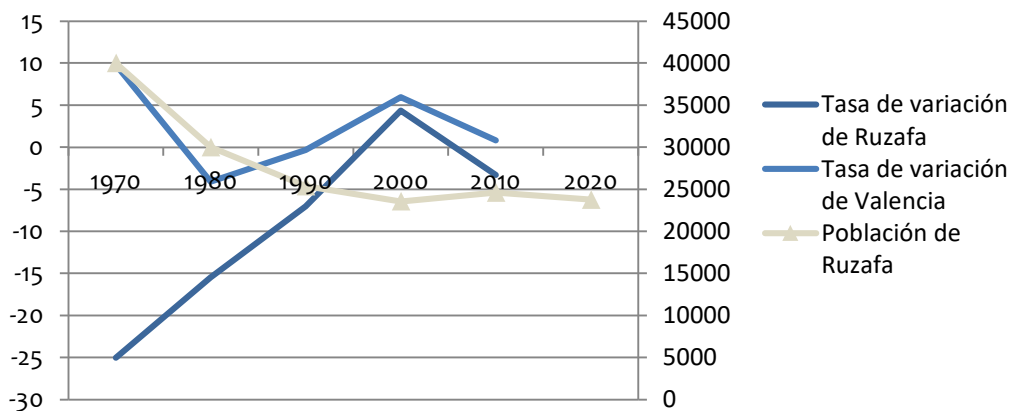
Para esas décadas, desde los 70 hasta los 90, el barrio presentó una degradación muy acusada y un abandono significativo. Esta degeneración respondía a la alternativa de nuevos desarrollos en la periferia, el deplorable estado del parque inmobiliario y la elevada densidad de población. Estimándose que desde el 1981 hasta el año 2001, Ruzafá pierde aproximadamente el 25% de sus habitantes (Del Romero, L. y Lara, 2015).

En los ochenta, siendo Ruzafá un barrio muy antiguo de construcciones viejas y con un despertar de necesidades de vivienda por parte de muchas personas que llegaban de otros lugares y países, se activa un stock de viviendas a bajo costo y listas para ser ocupadas; a pesar de las condiciones de dejadez en que se encontraban. Esto permitió que esos inmigrantes de bajos recursos comenzaran a ocupar las viviendas. Por ello la población en Ruzafá se incrementó ligeramente sin impacto relevante. Muestra de ello se aprecia en el índice demográfico comprendido entre los años 1970 al 1990 (desde 1970 a 1980 fue de -25.3%, y entre 1980 a 1990 fue de -14.4%) (Teixidor, M.J. y Boira, J. V. 1991).

Esta tendencia es mantenida y agravada en los posteriores años hasta que, en el año 2006, Ruzafá fue considerado como barrio muy vulnerable, según el *Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana*. La falta de equipamiento, la emigración de familias jóvenes, los bajos comerciales vacíos etc. llevó a Ruzafá al deterioro total. De tener 40.000 habitantes en el año 1970 llegó a tener apenas 20.000 en el año 2000, tal como concluyen Llorca y Fernández (2017) en su estudio y se refleja en tasa de variación en la gráfica 1.

¹³ Se reconoce una diferenciación entre el tipo de edificaciones construidas en la actual Avinguda del Regne de Valencia como “el ensanche trabajador” de manzanas y calles de menor dimensión y sin arbolado; en contraposición a una zona más noble en el entorno de las grandes vías. En 1925 ya estaba edificado gran parte del “ensanche trabajador” así como el núcleo histórico (Jimenez, 2014)

VARIACIÓN POBLACIONAL



Gráfica 1. Evolución de la población Ruzafa-Ciudad de Valencia.

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2

En el mismo año 2006 el CIEC "Comités Éticos de Investigación Clínica" publica "*Las dinámicas de la convivencia en un barrio multicultural. El caso Ruzafa (Valencia)*", estudio realizado por Torres (2006). A las puertas del nuevo milenio, Ruzafa se reconoce principal acogedor de población inmigrante de la ciudad. Así pasó Ruzafa de ser un vergel musulmán a ensanche burgués y seguidamente, de "ghetto" a -me anticipo- barrio multicultural de moda.

Las políticas inclusivas de extranjeros motivan a inmigrantes a establecerse en Ruzafa, logrando la reactivación comercial y cultural, ahora con la participación activa de vecinos residentes y recién llegados extranjeros que percibieron la inserción social. De este modo se activa el multiculturalismo. Traducido en números por el mismo Torres (2006), identifica una decena de comercios en uso en la última década del siglo XX que se convertirán en el 2005 en dos centenas; la gran mayoría comercios étnicos. Su origen, que inicialmente era marroquí, se transforma con la llegada de otras nacionalidades y emprendimiento comercial; se refiere a sirios, argelinos, chinos y finalmente, a partir de los 2000, sudamericanos.



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: Plan General de Valencia y Proyecto de Ensanche (1884)

Dato: Inauguración del Mercado de Ruzafá (Valencia). 1962

7. EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN

La diversidad cultural se convierte en generador de una llamada local en pos de revalorizar el barrio. A la que responden políticas de urbanización como el Plan Riva, el Parc Central, el Plan Trust y la reestructuración del espacio público. Esta transformación da lugar a nuevos espacios públicos capaces de acoger más actividad. Rápidamente tendrán efecto estas intervenciones. Se producen los primeros desplazamientos, la sustitución comercial responde al "*efecto terraza*" y quienes habían emprendido en Ruzafa, ven peligrar su capacidad de hacer frente a incrementos de precio.

Simultáneamente a estas políticas, la multiculturalidad comienza a atraer a un colectivo creativo¹⁴ que encuentra en Ruzafa los espacios amplios y asequibles para establecer sus talleres y estudios. Así, se crea un ambiente cultural vibrante y atrayente para más personas interesadas en el arte y la creatividad. A medida que el barrio se hizo más conocido por su escena artística, empezaron a surgir nuevos bares, restaurantes, tiendas de diseño y galerías de arte (Florida, 2002). Estos establecimientos crearon un "efecto llamada" para una clientela más adinerada e incluso turistas, lo que a su vez impulsó la demanda de viviendas en la zona.

Como se apunta en una crónica presentada por Víctor Moreno en 2014, la gentrificación de Ruzafa siempre fue anunciada. Describe una trayectoria con origen en los grandes cambios sociales y urbanísticos que se inicia, primeramente, derribando viviendas y construyendo nuevas calles. En la avenida Peris y Valero, las naves industriales se reemplazaron por viviendas en una reordenación urbanística. Casi a su vez, en los noventa, se ofertan viviendas muy económicas y listas para ser habitadas. Esta iniciativa fue la clave para repoblar el barrio.

El estudio de Del Romero y Lara (2015) apunta que Ruzafa es una muestra sobre como la inacción también es una estrategia urbanística. Pues atribuyen a la dejadez de inversión y planeamiento pública y privada la antesala a un proceso de gentrificación. En otro orden, Castro-Noblejas, H. *et al.* (2022) apuntan la influencia de las llamadas "rentas antiguas" por las que los inmuebles se degradaban ante la indiferencia de sus propietarios.

Desde hace aproximadamente una década, Ruzafa se ha convertido en epítome de Valencia. Con cambios bruscos y dramáticos, se perfiló entre los principales barrios, alcanzando niveles representativos de la buena vida para muchos (Terrés, 2017). Su crecimiento demográfico ha sido notable, de tener 9075 habitantes en el año 1849, tiene actualmente un aproximado de 24.432, según último censo del año 2023. Con una densidad poblacional de 278.4hab/Km². En un área geográfica de 0.878 Km².

¹⁴ Disciplinas artísticas y creativas (arte, comercio, social, tecnológico etc)

El crecimiento y la popularidad del barrio han llevado a cambios en la oferta comercial. Se crean teatros, galería de arte, talleres etc. entre otros espacios de interés público. Todo esto intensificó el cambio cultural en Ruzafá y un aumento en los precios de la vivienda. Ruzafá se ha convertido en un lugar atractivo para vivir y visitar, pero también ha enfrentado los desafíos propios de un proceso de gentrificación. Dado lo convulsionado de la ciudad, los aparcamientos son un problema permanente, el precio de los alquileres se incrementó, el bullicio nocturno es casi incontrolable. Tal es así que, en el año 2014, el ayuntamiento de Valencia intervino con políticas reguladoras sobre la actividad de ocio y hostelería. Torres (2006) en su escrito denominado "*La gentrificación*" manifiesta que éste será un proceso menos traumático y doloroso siempre y cuando se les consulte a los vecinos en referencia a los cambios estructurales y urbanísticos requeridos.

El próspero barrio de Ruzafá se sometió a un estudio de medición de satisfacción aplicada a sus vecinos, llevado a cabo por *La Asociación de Vecinos de Ruzafá (Russafi)*. Marcando un 75.6% de la población como muy satisfecha por las condiciones de vida existente actualmente.

En definitiva, después de pasar por un gran periodo de abandono, donde su población se estancó, quedando costumbres, edificaciones etc. en esquemas del pasado y viendo el transcurrir del tiempo sin un ápice de motivación para el desarrollo y la actualización, actualmente lo identifica un estilo bohemio particular. Se ha autoproclamado "capital hípster" de España. Incluso se refieren medios de comunicación como "El jardín hípster de Valencia", "Malasaña de Valencia", "Hipsterlandia" etc. Ya es más de un lustro que, Ruzafá es referente en la ciudad de Valencia y está totalmente recuperada urbanísticamente respecto a diversidad económica, diversificación comercial, estatus económico y social.

Este auge en que se contextualiza Ruzafá lo alientan las guías turísticas de la ciudad que lo posicionan como una de las principales recomendaciones, tal como apuntan Del Romero y Lara (2016) en su estudio. En este, también se describe la transformación de Ruzafá del deterioro del nuevo milenio, al nuevo barrio de moda de Valencia a través de políticas del espacio público.

Éstas, que dieron lugar a nuevas morfologías espaciales, fomentan la apuesta empresarial del tipo ocio y restauración. Con ello, se incorporan una gran cantidad de bares, restaurantes y cafeterías con propuestas culinarias variadas, desde locales tradicionales hasta lugares vanguardistas. Esta respuesta al ocio que, muchos turistas persiguen, agranda la ya pública prosperidad turística de Ruzafá. En este mismo afán de los turistas, también se les atribuye el interés por la escena artística y cultural para la cual, el barrio también permite. Lo hace gracias a galerías de arte, espacios creativos, festivales y eventos culturales que garantizan el atractivo cultural.

Este carácter activo del barrio lo aprecian los capitales y orientan sus inversiones en esta dirección comercial. Consecuentemente, incrementar la oferta de alojamientos turísticos reafirmará esta idiosincrasia. Paralelamente, la afluencia de turistas en la ciudad sigue una tendencia al alza y de su mano, por lo ya mencionado y su ubicación estratégica, el barrio de Ruzafa.

La turistificación en Ruzafa ha tenido efectos mixtos en el barrio. Por un lado, ha impulsado la economía local, generando empleo y aportando ingresos a los negocios locales. También ha contribuido a la mejora de la infraestructura y servicios en la zona. Sin embargo, también ha supuesto preocupaciones, como el aumento de los precios de la vivienda y los alquileres, lo que puede dificultar el acceso a la vivienda para los residentes de bajos ingresos. Además, se ha observado un impacto en la identidad y la esencia del barrio, con algunos cambios en la oferta comercial y la transformación de ciertos espacios.

Actualmente, Ruzafa se consolida con un gran peso turístico por excelencia. En sus calles se observa la proliferación de negocios dedicados exclusivamente al turista, alquileres de bicicletas, lugares de comida, negocios inmobiliarios. En la calle sueca, por ejemplo, una de las más concurridas, gran movilización de transeúntes de vacaciones deambula a todas horas por el barrio.

Capitales extranjeros han tomado parte del patrimonio urbanístico de Ruzafa y con los vecinos antiguos desplazados, la turistificación se ha afianzado de la mano con la gentrificación que ya ha hecho su trabajo urbanístico; mientras que la turistificación, está aprovechando la infraestructura para sacar el mayor rédito posible (Antequera, 2019).

Por ello, en Ruzafa se considera que ha ocurrido una afección tanto urbanística como económica muy impactante. Así lo hacen ver los medios de comunicación, que a continuación se muestran como ejemplo de lo mencionado:

- Atrapados por la turistificación: qué hacen Madrid, Barcelona y Valencia por sus vecinos. Diario el Confidencial, 14 de mayo del 2017.

- La turistificación, conflicto urbano que trae la tecnología. Diario el Mundo, 18 de abril del 2017.

- *"La cara B del turismo"; La turistificación de la ciudad provoca la expulsión de los vecinos de los barrios tradicionales para crear espacios de negocio turístico ..."* huffingtonpost.es, 08 de mayo del 2017 (Canalís, citado en Del Romero y Lara, 2015).

Muchos otros medios de comunicación crearon en el 2017 (a raíz de lo ocurrido con el caso Buenos Aires 31 -Anexo- un gran alboroto informativo, fomentando una matriz de opinión negativa, referente al crecimiento del sector turismo en los barrios españoles. Especialmente, en Ruzafa.

Otras noticias similares a las mencionadas anteriormente aparecieron en el año 2019, publicándose titulares como este: "Ruzafa y Ciutat Vella: La València que acoge a los turistas y expulsa a sus propios vecinos", València Extra, 17 de julio del 2019.

El mercado de viviendas cada día es más escaso, la mayoría de ellas han sido convertidas en comercios y empresas turísticas y la vecindad de Ruzafá ha ido desapareciendo progresivamente. Pues son muy pocos los que han logrado aferrarse al barrio, apoyados en sus recursos económicos y a la disposición de tolerar el bullicio y la vida implantada en el barrio. Como consecuencia de esto, la organización "EntreBarris", integrada por varias asociaciones de vecinos valencianos, en su campaña denominada "Vivienda para el vecindario", ha solicitado que se declare a Ruzafá como "Barrio turísticamente saturado". Con el fin de comenzar a establecer asentamientos urbanísticos que puedan devolver a la zona el sentido social-comunitario (Europapress, 2018).

En la agitación descrita se encuentra el barrio de Ruzafá. Hay quien apela a las autoridades locales y a la comunidad para que trabajen en conjunto en pos de gestionar adecuadamente los desafíos y maximizar los beneficios de la turistificación, promoviendo un enfoque sostenible que tenga en cuenta las necesidades de los residentes y la preservación de la identidad cultural del barrio. Hernández (2021) por su parte, afirma que, seguido un plan de desarrollo, la turistificación promoverá el desarrollo y crecimiento económico en aquellas zonas donde la producción per cápita sea muy baja y el requerimiento de un desarrollo acelerado sea necesario.



Dato: Fachadas del barrio de Ruzafá en los primeros años de gentrificación del barrio.



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: Cartel anunciador de las intervenciones espaciales promovidas por la Admon. Pública.

Dato: Ilustración del proceso de gentrificación-turistificación de la calle Cuba (Ruzafá, Valencia). De autor desconocido.



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: Interior de manzana destinado a uso de restauración. Se aprecia un escaso acondicionamiento.

Dato: Evento de índole cultural promovido por las nuevas modas del barrio.

Dato: Interior de local de restauración. Se aprecia la rehabilitación y puesta en valor de la identidad del barrio.

Dato: escaparate de índole creativa propia de las nuevas clases creativas llegadas al barrio.

PARTE 3

MIDIENDO LA GENTRIFICACIÓN

Para alcanzar el objetivo del presente trabajo se seleccionan los medidores precisos que constaten los efectos de gentrificación en el barrio de Ruzafa. Se pretende por tanto un estudio empírico que justifique el fenómeno con la evidencia de sustitución de rentas más bajas por rentas más altas. Los datos obtenidos se tomarán en el siguiente apartado del trabajo como fundamento cuantitativo al estudio teórico realizado para evaluar los efectos sobre el acceso a la vivienda generados por la gentrificación.

En primer lugar y tras lo documentado hasta el momento acerca del fenómeno, se evidencia que se trata de un término multidisciplinar; pues engloba la actividad económica, la composición demográfica -considerando la inmigración, la composición por edad, el nivel de estudios, la renta media etc-, políticas urbanísticas, el estado del parque inmobiliario etc.

Determinar los mencionados medidores es un proceso por muchos años e investigadores, estudiado. Muchos de ellos se basan en las conclusiones de otros anteriores. Una investigación realizada para el XIII Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual realizado en Barcelona en 2019¹² recopila la principal fuente utilizada por diferentes autores en pos de medir la gentrificación. Esta recopilación, que se muestra en la Tabla 2 está inspirada en Urban Displacement Project¹³. Cabe añadir que, plataformas sociales e instituciones públicas recurren a estos indicadores para analizar con antelación o posterioridad el fenómeno, con intención de considerar, mitigar o denunciar los efectos, especialmente los negativos; como sucede con las plataformas “anti-gentrificación” en pos de la defensa de la población potencialmente reemplazable.

Tabla 2. Indicadores para la medición de la gentrificación según distintos autores.

| Concepto | Autores |
|---|---|
| Naturaleza de la población | (Atkinson, 2000; I-team, 2016; Bianco et al., 2018*; Verma et al., 2018*) |
| Condición socioeconómica | (Freeman, 2005; Sorando y Ardura, 2016; Ding et al., 2016; Martin y Beck, 2018) |
| Hogares y cambios de valores | (Hall et al., 1997; Atkinson, 2000; Ogden y Schnoebelen, 2005; Atkinson et al., 2011) |
| Estructura por edades | (Atkinson, 2000; Atkinson et al., 2011; Moos et al., 2018; Riera, 2018) |
| Alta movilidad y rotación | (Newman y Wyly, 2006; Atkinson et al., 2011; Rerat y Lees, 2011) |
| Características de la vivienda | (Freeman, 2005; I-team, 2016; Verma et al., 2018*; Riera, 2018) |
| Localización y características de la zona | (Freeman, 2005; I-team, 2016; Bianco et al., 2018*; Verma et al., 2018*) |

Dato: A partir de XIII Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual. Barcelona (2019)

Para el presente trabajo, se toma como referencia el estudio realizado por Llorca y Fernández (2017)¹² sobre el mismo barrio de Ruzafa. En él, se describen como indicadores apropiados aquellos que permitan ser medidos objetivamente a escala de barrio y de ciudad. Es necesaria la comparación de datos para obtener conclusiones por tratarse de un proceso

susceptible de afección por multitud de fenómenos, modas y crisis. La comparativa se realiza respecto de la ciudad de Valencia; cuyos datos reflejan generalidades y por tanto las mismas afecciones positivas y negativas que pueden repercutir en el barrio en cuestión. Se descarta la comparación con otros barrios por considerarse imprecisos por la amenaza de también estar siendo gentrificados o sometidos a otras particularidades. Cabe mencionar aquellos que, en otra línea de estudio, podrían ser de interés comparativo: El Cabanyal, Benimaclet o Malilla donde se identifican procesos urbanísticos de relevancia para con la ciudad.

Atendiendo a lo enunciado y en conclusión a los medidores descritos por los distintos autores, a la metodología comparativa establecida por Llorca y Fernández (2017), a la capacidad de obtención de datos y al criterio formado por la documentación teórica, las áreas que se consideran para el estudio son dos: los cambios en la población y los cambios en el parque de viviendas. Ambos dos reflejan evidencias de cambios en la renta de los vecinos. Respecto de acoger una población distinta, obviamente siempre y cuando sea de un nivel adquisitivo mayor. Por su parte, la revalorización de los inmuebles con su consecuente agitación empresarial refleja la atracción y presencia de rentas mayores.

En otro orden, la toma de datos se realiza en los intervalos de tiempo determinados según interés de afección al fenómeno que atienden a los descritos en la documentación teórica descrita. En concreto se toman datos de la última década del siglo XX, de la primera del XXI y de actualidad. Con esta revisión quedan contemplados el estado anterior al fenómeno, el momento en que las circunstancias era propicias para acogerlo y el proceso de gentrificación, en todas sus influencias y particularmente, con la turistificación.

En los siguientes dos apartados se describe la medición de las dos áreas de cambios mencionadas. Tal como se muestra a continuación, para cada una de ellas se ha recurrido a unos indicadores que evidencian los efectos desde distintas perspectivas. Inicialmente se cuantifican los cambios en la población, desde enfoques demográfico y socioeconómico y seguidamente, los cambios en el parque de viviendas, en lo referente a propiedad, alquiler y con la particularidad del alquiler turístico.

¹² "Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica" para XIII Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual en el año 2019. Con la intervención de López-Gay, Antonio; Sales-Favà, Joan; Solana, Miguel; Fernández, Ana; Peralta, Andrés.

¹³ Urban Displacement Project. Creado para definir la elitización, el desplazamiento y la exclusión en las ciudades estadounidenses. Su objetivo es crear herramientas para detectar el fenómeno y adoptar decisiones apropiadas para su gestión.

¹⁴ "Transformaciones socioespaciales de la ciudad de Valencia. Barrio de Ruzafà". Llorca, A. y Fernández, L. (2017)

8. CAMBIOS EN LA POBLACIÓN.

Tal como se ha descrito, se miden con el objetivo de comparar los cambios en la población con los efectos de la gentrificación. Para su estudio se definen dos enfoques: los cambios demográficos y los cambios socioeconómicos. Los primeros cuantifican cuestiones morfológicas del tipo evolución de la población, clasificación según nacionalidad, proporción por edades etc. Los cambios económicos, en una pretensión más ideal de responder a la sustitución de vecinos con mayor poder adquisitivo por los de menor, persiguen cuantificar la renta de unos y la de otros. Dado que este valor no queda recogido se concluye a partir de la comparativa de nivel de estudios, en pos de un nivel más alto, y de la análoga comparativa con la cilindrada de los vehículos.

La toma de datos se realiza a partir de las fuentes municipales: el Padrón municipal, el censo de población y vivienda y la Oficina Estadística del Ayuntamiento de Valencia con su recopilación en anuarios. Cabe tener en cuenta que el barrio objeto de estudio, Ruzafa, pertenece a Eixample, catalogado como Distrito 2 dentro de la ciudad de Valencia.

8.1. CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA.

Esta dimensión es representativa del fenómeno de gentrificación y, por tanto, constata su actividad e intensidad; por los siguientes motivos:

- De darse un crecimiento de población joven-adulta, se identifica un rejuvenecimiento de la población; atribuible a un barrio con amenaza de gentrificación.

- De darse un crecimiento de población de origen no español de alta cualificación, se relaciona con el aumento de rentas; atribuible a un barrio con amenaza de gentrificación. Cabe señalar el contexto anteriormente descrito para el barrio de Ruzafa, pues tras sufrir un aumento de población inmigrante a comienzos del siglo XXI, seguidamente, en pleno proceso de gentrificación, ubicamos la crisis económica que afectó notablemente a este grupo; y por tanto un proceso de migración de retorno puede alterar la medición.

- De darse un crecimiento de nuevos estilos de vida con nuevos modos de convivir, relacionarse y consumir, ajenos a la identidad del barrio, puede atribuirse a una amenaza de gentrificación.

- De darse un aumento en la proporción de personas con educación universitaria, bien establecidos en el barrio o bien, y especialmente, aquellos que, con mismo nivel académico, eligen trasladarse a este; indican que el barrio puede estar siendo gentrificado. En continuidad con ello, cabe añadir que, de darse no solo un aumento en la proporción de personas con educación universitaria, sino también la sustitución de quienes no tienen formación académica superior por los primeros; se constata el fenómeno de gentrificación.

Como anteriormente se ha descrito, la recopilación de datos responde a dos años -o la evolución entre ellos- en los cuales el proceso de gentrificación no se daba, se preparaba, estaba en proceso y en la actualidad.

A continuación, se muestran los datos cuantitativos de los indicadores de evolución de la población, su estructura según nacionalidad de origen y finalmente, también según edades de la población.

Evolución cuantitativa de población.

Seguidamente aparecen las gráficas y la recopilación de datos en tabla de la población censada en la ciudad de Valencia y en el barrio de Ruzafa.

Con esta primera comparativa, se evidencia un barrio capaz de acoger el fenómeno de gentrificación. Puesto que, como recogen las tablas y gráficos anteriores, se aprecia la tendencia acusada a la baja en la población en el barrio de Ruzafa hasta el año 2000; difiriendo notablemente de los datos de la ciudad de Valencia para el mismo periodo. Esta dinámica se corresponde con el histórico que en la documentación teórica del presente trabajo se ha expuesto.

En el momento que la gentrificación comienza a ser efectiva en el barrio, se inicia una nueva tendencia; apreciando dinámicas similares para la ciudad de Valencia y para el barrio de Ruzafa. Aun reconociendo para los últimos años una tendencia creciente para la gran ciudad frente a una regularidad en el barrio, atendiendo a las gráficas, sí cabe señalar la estabilidad en la tendencia de Ruzafa frente a los altibajos que ha sufrido Valencia. Con ello, se vislumbra un fenómeno que, afectando únicamente al barrio de Ruzafa, le permite ignorar las afecciones que tiene la ciudad de Valencia.

Para poner cifras a esta reflexión, se calcula la tasa de variación de población según el siguiente método:

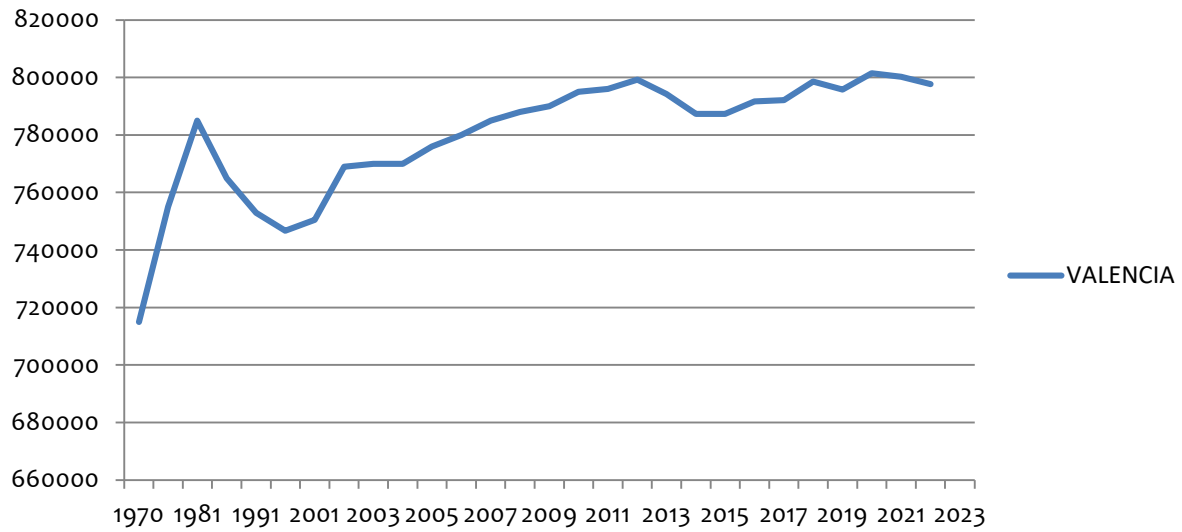
$$tasa\ de\ variación\ [1970 - 2004] = \frac{población\ 2004 - población\ 1970}{población\ 1970} \cdot 100$$

$$tasa\ de\ variación\ [2017 - 2022] = \frac{población\ 2022 - población\ 2017}{población\ 2017} \cdot 100$$

Tasa de variación [1970 - 2004] para Ruzafa es -37'5%. Mientras que para la ciudad de Valencia es 7'69%. Si bien en la gráfica se aprecia el declive de población en el barrio de Ruzafa, el impacto en datos numéricos no queda atrás. Se aprecia una acusada despoblación del barrio en particular. Se intuye -y la documentación histórica lo corrobora- una degradación del barrio y se despierta la capacidad de inversión y de nuevos vecinos.

Tasa de variación [2017 - 2022] para Ruzafa es 0'85%. Mientras que para la ciudad de Valencia es 0'71%. No resulta en una diferencia determinante cuantitativamente, por lo que se deduce el carácter activo del barrio con la apreciable estabilidad en el proceso. Se podría aproximar la consolidación del fenómeno como conclusión al análisis de evolución poblacional.

VALENCIA

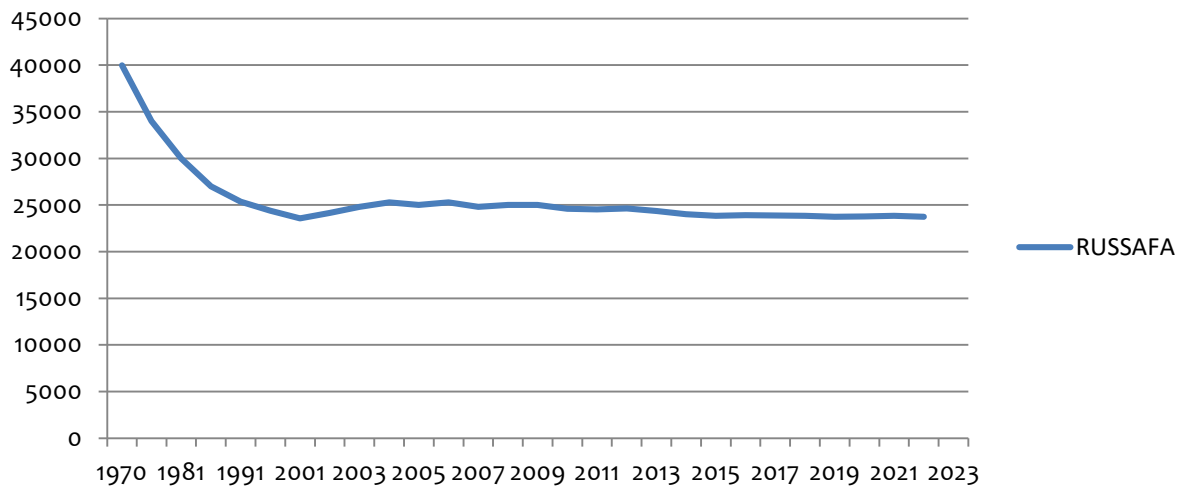


| 1991 | 1996 | 2001 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 752.909 | 746.683 | 750.476 | 799.188 | 794.228 | 787.301 | 787.266 | 791.632 | 792.086 | 798.538 | 795.736 | 801.545 | 800.180 | 797.665 |

Evolución de la población Ciudad de Valencia.

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2023

RUSSAFA



| 1991 | 1996 | 2001 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 25.357 | 24.380 | 23.570 | 24.522 | 24.616 | 24.359 | 24.006 | 23.855 | 23.921 | 23.864 | 23.834 | 23.742 | 23.785 | 23.826 | 23.735 |

Evolución de la población Barrio 2.1 Russafa.

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2023

Cambios en la estructura poblacional según nacionalidad de origen.

A continuación, atendiendo a la relevancia histórica en el barrio, se estudia la cantidad de población extranjera censada en el mismo. Se recopilan los datos de los años 2006 y 2023 de forma que se cuantifique la sustitución de población.

POBLACIÓN EXTRANJERA. RUSSAFA 2006

| TOTAL | UE | Resto de Europa | África | América del Norte | América Central | América del Sur | Asia, Oceanía y otros |
|--------------|-----|-----------------|--------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 4.485 | 545 | 413 | 566 | 68 | 64 | 2.304 | 525 |

Evolución de la población extranjera Barrio 2.1 Russafa.

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2006

POBLACIÓN EXTRANJERA. RUSSAFA 2023

| TOTAL | UE | Resto de Europa | África | América del Norte | América Central | América del Sur | Asia | Oceanía y otros |
|--------------|-------|-----------------|--------|-------------------|-----------------|-----------------|------|-----------------|
| 4.036 | 1.577 | 544 | 240 | 288 | 173 | 882 | 319 | 13 |

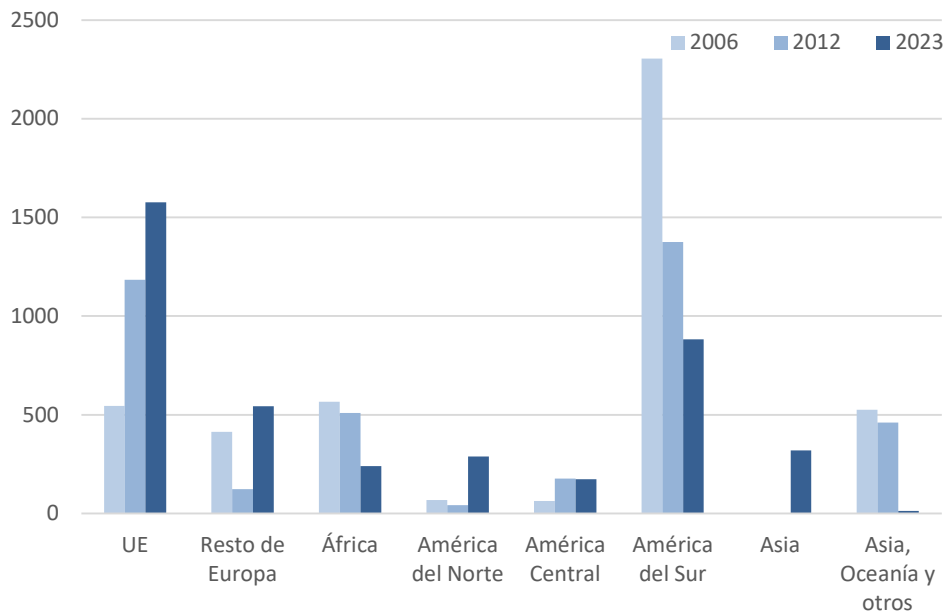
Evolución de la población extranjera Barrio 2.1 Russafa.

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2023

Tal como se aprecia en los datos recogidos en las tablas, se produce una sustitución de población. Aquella mayoría latinoamericana que superaba el 50% de la población en el año 2006, ha sido sustituida por europea. Se aprecia en este cambio la sustitución de una población de bajo poder adquisitivo que predominaba en el barrio por otra de la que se deduce por el país de procedencia -Europa y América del Norte-, mayor poder adquisitivo. En la siguiente gráfica, se aprecia la comparativa entre los dos momentos y un año 2012 de transición.

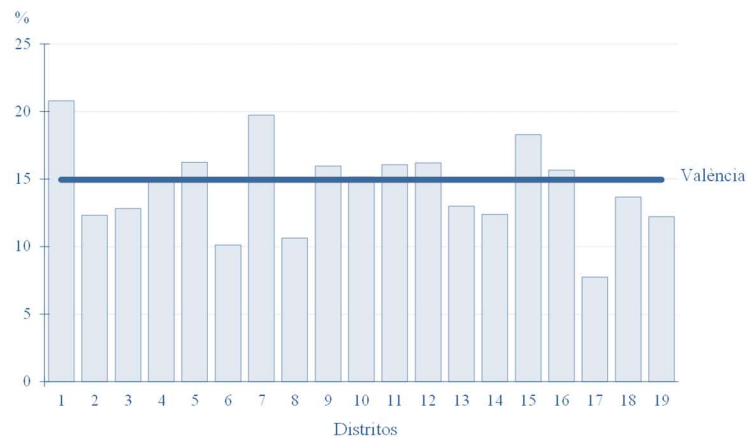
En contraste con el barrio acogedor de inmigración a comienzos de siglo, se aprecia para el distrito 2, al que pertenece el barrio de Ruzafá, un porcentaje inferior a la media de la ciudad de Valencia. Aunque, como muestra el mapa seguido, Ruzafa es el barrio del Distrito 2 con mayor número de extranjeros entre su censo, al cuantificar los porcentajes se constata el desplazamiento de población. De ello se deduce que, la sustitución de población descrita ha sido un proceso aislado de Ruzafá y no municipal.

POBLACIÓN EXTRANJERA EN RUZAFÁ



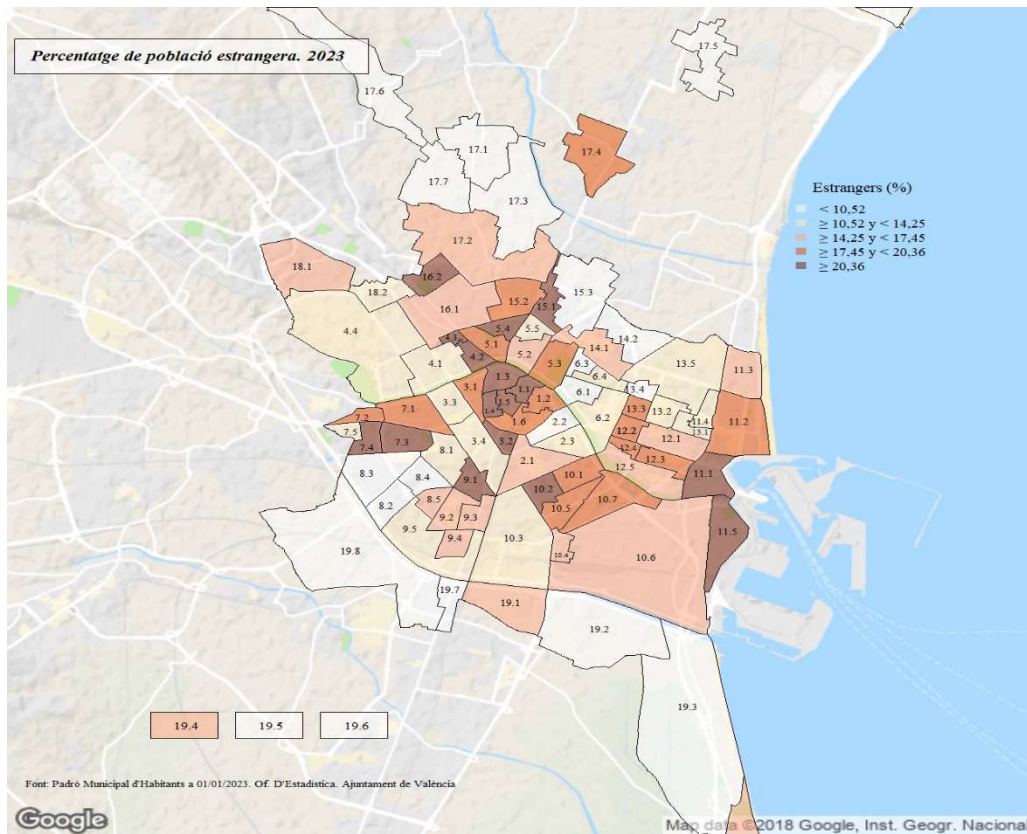
Clasificación por nacionalidad de origen de la población extranjera en Ruzafá..

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2006,2012,2023



Procentaje de la población extranjera en la ciudad de Valencia por distritos..

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2023



Porcentaje de población extranjera por barrios.

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2023

Sabiendo que los datos tomados del Instituto Valenciano de Estadística sobre población extranjera en la ciudad de Valencia en los años 2006 y 2023 son los recogidos en las fórmulas siguientes. Y en la misma línea de estudio se calcula para el barrio de Ruzafá. Resulta una notable diferencia entre tasas de variación, llegando incluso a definirse dos tendencias opuestas:

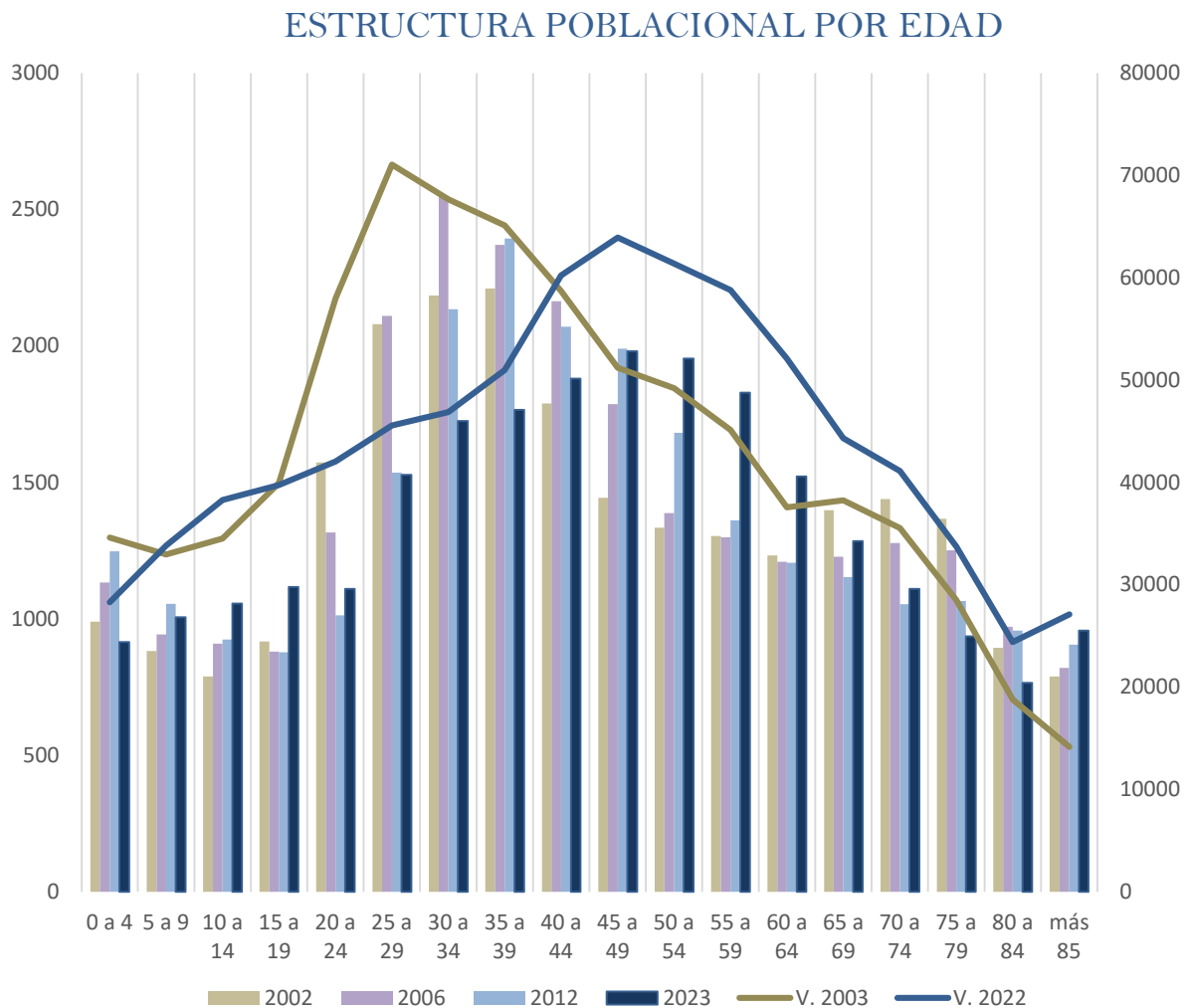
$$\text{tasa de variación Ciudad de Valencia [2006 - 2023]} = \frac{160.484 - 112.451}{112.451} \cdot 100 = 42'71\%$$

$$\text{tasa de variación Ruzafá [2006 - 2023]} = \frac{4.036 - 4485}{4485} \cdot 100 = -10'01\%$$

Tasa de variación [2006 - 2023] para Ruzafá es -10'01%. Mientras que para la ciudad de Valencia es 42'71%. Como se apuntaba, además de quedar por debajo de la media de la ciudad de Valencia, tiene una tendencia negativa. Evidencia notable de un desplazamiento de la población extranjera que, acogida entre los años 2001 y 2006 queda sustituida, así como comienza una tendencia negativa en la acogida de población extranjera.

Cambios en la estructura poblacional según edad.

Según lo descrito, un rejuvenecimiento de la población es atribuible a un barrio gentrificado. Se procede a continuación a cuantificar la composición estructural por edades de la población previo a la gentrificación y en la actualidad del barrio de Ruzafa (barras) y de la ciudad de Valencia (líneas).



Evolución de la estructura poblacional por edades para Ruzafa y la Ciudad de Valencia.

Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2002, 2006, 2012, 2023

Del anterior gráfico se deduce que, por un lado, previo a la gentrificación (2002-2003) Ruzafa era un barrio de población envejecida en comparación a los datos de la ciudad. Se aprecia cómo Ruzafa sigue la tendencia de la ciudad hasta los 60 años a partir de los cuales despunta. En contraposición a ello, las gráficas de 2022 y 2023, Ruzafa y Valencia respectivamente, sigue la misma tendencia.

Por otro lado, atendiendo a los datos de Ruzafa únicamente, se detectan discontinuidades entre los 25 y los 40 años para el 2002, 2006 y 2012, años en que el proceso de gentrificación o las condiciones previas tienen reflejados sus efectos.

En definitiva, la estructura demográfica por excelencia propia de un barrio tradicional, con larga trayectoria histórica propia y vinculada a Valencia, tiene una tendencia a ser envejecida. Sin embargo, no es el caso de Ruzafa que, cumpliendo las premisas, se corresponde con la tendencia de la ciudad.

8.2. CAMBIOS EN EL NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LA POBLACIÓN.

En otra línea de estudio capaz de cuantificar los efectos de la gentrificación, se pretende evidenciar la llegada al barrio de rentas más altas que terminan sustituyendo a otras más bajas. Dado que este valor no está registrado para un barrio concreto -lo hace por distritos y no sería representativo-, se establecen tres indicadores que indirectamente son reflejo de la renta y, por tanto, la deducen. En primer lugar, se analizan datos sobre el nivel de estudios de los vecinos, seguidamente se compara la evolución en el parque de vehículos y finalmente, los cambios en el precio de las viviendas. Cambios en estas dimensiones están directamente causados por población con mayor poder adquisitivo; pues, estudios superiores conllevan cualificación y su consecuente capacidad para formarse y posición socioeconómica; así como, aumentos en el precio de las viviendas y/o en la cilindrada de los vehículos de forma que, son capaces de asumirlos rentas que también aumenten.

La recopilación de datos, el análisis evolutivo de los mismos y, especialmente, la comparación entre momentos pre-gentrificación, gentrificación y actualidad, serán muestra de los cambios socioeconómicos provocados. Esta toma de datos se realiza a partir de fuentes municipales ya mencionadas y el procedimiento es el seguido también para el estudio de los cambios demográficos.

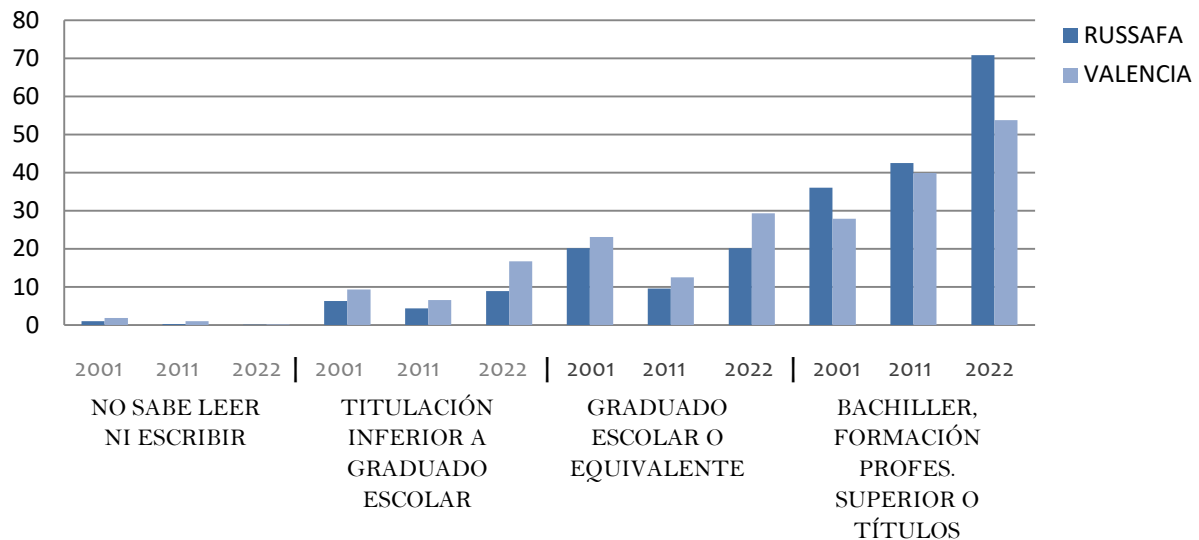
A continuación, se comparan los indicadores definidos: el nivel de estudios, el parque de vehículos y, en último orden, el parque de viviendas.

Cambios en la estructura poblacional según nivel de estudios.

Tal como se ha descrito, considerar la población que tiene niveles de estudio superior es un indicador que demuestra gentrificación en el barrio. Como describe Atkinson et al., (2011), los barrios en proceso de gentrificación son atractivos para esta población más cualificada.

A continuación, se recopila en un único gráfico el porcentaje de población para cada nivel de estudios según la clasificación que establece el Padrón Municipal de Habitantes. Se consideran para la comparación los datos de los años 2001, 2011 y 2022.

NIVEL DE ESTUDIOS DE LA POBLACIÓN



Comparativa de la población del Barrio 2.1 Russafa y la ciudad de Valencia según nivel de estudios.

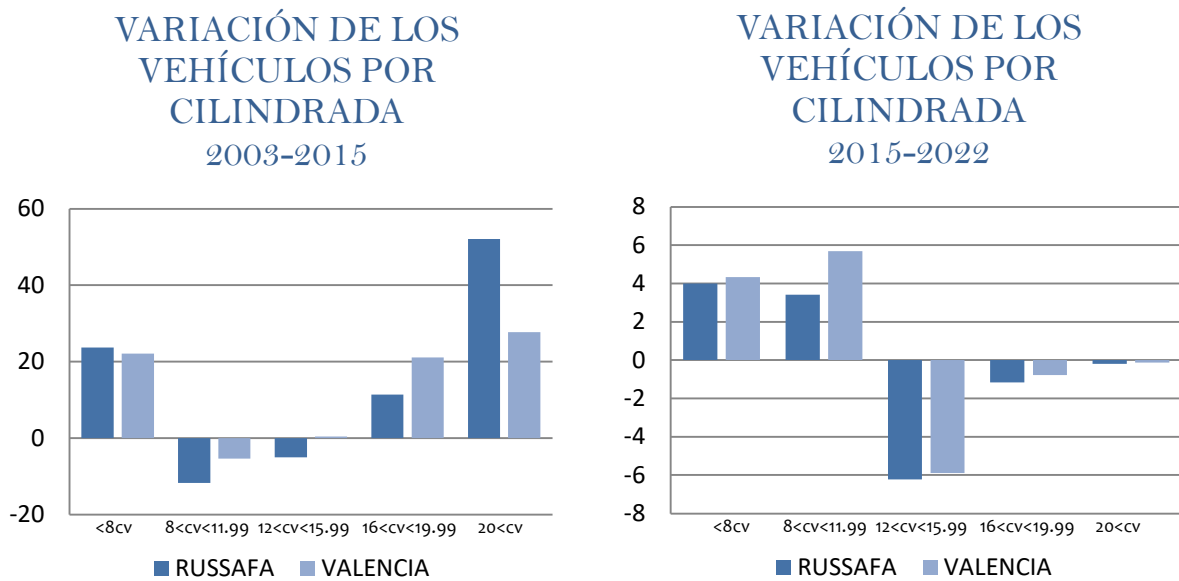
Dato: Elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes 2001, 2011, 2023

Se aprecia en los datos de Ruzafa, un barrio con mayor porcentaje de población con estudios superiores que la media de la ciudad de Valencia. Sin embargo, es notable la tendencia creciente en el diferencial de este indicador respecto de la Ciudad de Valencia. Si bien, en Valencia, se da un diferencial de 11,5% en 2011 respecto de 2001, cuando en Ruzafa es 6,5%, en 2022, el porcentaje para el barrio de Ruzafa es del 28,3% mientras que para la ciudad de Valencia se mantiene prácticamente en las mismas cifras (13,86). Se evidencia por tanto un acusado efecto sobre el nivel de estudios de la población que se mantiene, e incluso incrementa, con la gentrificación como apuntaban Atkinson et al., (2011). Se trata, por tanto, de un indicador que se retroalimenta mientras se mantengan las causas que lo propician.

Cambios en el parque de vehículos

La sustitución por rentas más elevadas se evidencia también con la capacidad de hacer frente a potencias fiscales superiores; es decir, los llegados al barrio serán propietarios de vehículos de cilindradas mayores. De esta forma se correlaciona a estos vecinos de mayor capacidad económica con el aumento de las rentas y del coste de vida del barrio.

A continuación, se recopilan los datos en porcentaje de variación de los vehículos clasificados por cilindradas para el barrio de Ruzafa y para la ciudad de Valencia. En las gráficas se estudia la diferencia en un momento previo a la gentrificación (2003) y ya con gentrificación (2015). También la experimentada en los últimos 7 años (2015-2022).



Tasa de variación comparada de la clasificación el parque de vehículos según cilindrada.

Dato: Oficina estadística del Ayuntamiento de Valencia. Impuesto de vehículos de tracción mecánica 2003,2015, 2023

Atendiendo a la gráfica 2003-2015 se aprecia un significativo aumento (52,08%) de las cilindradas mayores en Ruzafa que, aun dándose también una variación positiva y notable en Valencia (27.66%), queda lejos del experimentado en el barrio en cuestión. Se presenta así, un barrio con una proporción elevada de coches de mayor cilindrada y, por ende, potencia fiscal; indicador de un incremento en las rentas y del nivel socioeconómico de sus residentes.

Por otro lado, se realiza el mismo procedimiento comparativo para los años 2015-2022. En este caso las conclusiones se ven condicionadas por factores externos como la pandemia de 2020 y la consecuente caída localizada de vehículos, y las regulaciones al transporte privado en los barrios centrales de Valencia y que han afectado de forma notable a Ruzafa (limitación de aparcamientos, de circulación etc.). No obstante, la interpretación de los datos refleja caída en las cilindradas medias y superiores en una proporción similar en Valencia y en Ruzafa. A pesar de que, los vehículos en Ruzafa cayeron un 0.11% asumiéndolo principalmente las cilindradas medias, mientras que, en Valencia, se daba un incremento del 3.45% de la cantidad de vehículos totales. Deducimos que, si se atendiera únicamente a este indicador y se ignorara el contexto mencionado, se interpretaría empobrecimiento en potencia fiscal en la ciudad de Valencia frente a una estabilidad en Ruzafa (caen los vehículos un 0.11% y las cilindradas mayores un 0.2%).

Por tanto, se aprecia un barrio que, si bien no muestra los mismos efectos que para 2015, todavía se puede hablar de gentrificación.

Cambios en el precio de la vivienda.

En concordancia con el anterior indicador se emplea el aumento del precio de las viviendas como efecto generado por la gentrificación. Este indicador resulta en uno de los más efectivos por su evidente relación con la presencia de rentas más elevadas y, por otro lado, por ser un reflejo rápido de en qué momento del proceso se encuentra el barrio (Smith, 1987). La reactivación socioeconómica del barrio conlleva una demanda en aumento. Y directamente proporcional, el aumento de los precios. Se considera así, como medidor más rápido y eficaz.

Para cuantificarse, se opta por utilizar la evolución del precio de compraventa de la vivienda como indicador que refleje los cambios en el mercado. La disponibilidad de información de portales web obliga a considerar únicamente el precio de venta en el mercado de segunda mano.

A partir del estudio realizado por Llorca y Fernández (2017) se deduce que la evolución de precios no es un indicador útil en su estudio asilado. Proponen que esta EVOLUCIÓN se enmarque en el contexto de la ciudad de Valencia, de forma que, establecido un RANKING, pueda concluirse un avance o retroceso en posiciones. A continuación, se toman los datos del estudio mencionado para los años 2008 y 2017 y se completa atendiendo a la metodología descrita y a los datos facilitados por el portal Idealista (2023).

| BARRIOS | POSICIÓN 2008 | POSICIÓN 2017 | POSICIÓN 2023 | CAMBIO DE POSICIÓN 2008-2017 | CAMBIO DE POSICIÓN 2017-2023 | CAMBIO DE POSICIÓN 2008-2023 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| CIUTAT VELLA | | | | | | |
| LA SEU | 11 | 7 | 2 | 4 | 5 | 9 |
| LA XEREA | 3 | 4 | 8 | -1 | -4 | -5 |
| EL CARME | 15 | 17 | 18 | -2 | -1 | -3 |
| EL PILAR | 12 | 15 | 23 | -3 | -8 | -11 |
| EL MERCAT | 6 | 9 | 17 | -3 | -8 | -11 |
| SANT FRANCESC | 2 | 3 | 7 | -1 | -4 | -5 |
| EIXAMPLE | | | | | | |
| RUSSAFA | 43 | 14 | 14 | 29 | 0 | 29 |
| PLA DEL REMEI | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| GRAN VIA | 5 | 8 | 6 | -3 | 2 | 1 |
| EXTRAMURS | | | | | | |
| BOTANIC | 21 | 21 | 19 | 0 | 2 | 2 |
| ROQUETA | 20 | 19 | 10 | -1 | 9 | 10 |
| PETXINA | 27 | 28 | 31 | 1 | -3 | -4 |
| ARRANCAPINS | 19 | 22 | 20 | 3 | 2 | -1 |
| CAMPANAR | | | | | | |
| CAMPANAR | 26 | 29 | 9 | -3 | 20 | 17 |
| TENDETES | 38 | 48 | 55 | -10 | -7 | -17 |
| CALVARI | 52 | 57 | 50 | -5 | 7 | 2 |
| SANT PAU | 14 | 11 | 11 | 3 | 0 | 3 |
| SAIDIA | | | | | | |
| MARXALENES | 46 | 58 | 27 | -12 | 31 | 19 |
| MORVEDRE | 31 | 34 | 26 | -3 | 8 | 5 |
| TRINITAT | 24 | 30 | 12 | -6 | 18 | 12 |

| | | | | | | |
|-------------------------|----|------|----|------|------|-----|
| TORMOS | 61 | 60 | 53 | 1 | 7 | 8 |
| SAN ANTONI | 49 | 27 | 49 | 22 | -22 | 0 |
| PLA DEL REMEI | | | | | | |
| EXPOSICIO | 4 | 6 | 4 | -2 | 2 | 0 |
| MESTALLA | 16 | 12 | 15 | 4 | -1 | 2 |
| JAUME ROIG | 9 | 2 | 13 | 7 | -11 | -4 |
| CIUTAT UNIVERSITARI | 10 | 18 | 22 | -8 | -4 | -12 |
| OLIVERETA | | | | | | |
| NOU MOLES | 54 | 51 | 56 | 3 | -5 | -2 |
| SOTERNES | 51 | 61 | 49 | -10 | -12 | 2 |
| TRES FORQUES | 66 | 68 | 65 | -2 | 3 | 1 |
| FONTSANTA | 63 | 69 | 73 | -6 | -4 | 10 |
| LA LLUM | 39 | 59 | 59 | -20 | 0 | -20 |
| PATRAIX | | | | | | |
| PATRAIX | 55 | 49 | 36 | 6 | 7 | 19 |
| SANT ISIDRE | 53 | 46 | 60 | 7 | -11 | -7 |
| VARA DE QUART | 59 | 54 | 51 | 5 | 3 | 8 |
| SAFRANAR | 44 | 45 | 33 | -1 | 8 | 11 |
| FAVARA | 32 | 63 | 48 | -31 | 15 | -16 |
| JESUS | | | | | | |
| LA RAIOSA | 47 | 52 | 52 | -5 | 0 | -5 |
| LHORT DE SENABRE | 56 | 56 | 62 | 0 | -6 | -6 |
| CREU COBERTA | 45 | 53 | 58 | -8 | -5 | -13 |
| SANT MARCELI | 60 | 62 | 61 | -2 | 1 | -1 |
| CAMI REIAL | 37 | 55 | 54 | -18 | 1 | -17 |
| QUATRE CARRERES | | | | | | |
| MONTOLIVET | 22 | 41 | 46 | -19 | -5 | 24 |
| EN CORTS | 34 | 42 | 34 | -8 | 12 | 0 |
| MALILLA | 42 | 39 | 32 | 3 | 7 | 10 |
| FONTETA DE SANT LUIS | 62 | 64 | 43 | -2 | 21 | 19 |
| ROVELLA | 25 | 65 | 57 | -40 | 8 | -32 |
| LA PUNTA | 13 | 23 | 30 | -10 | -7 | -17 |
| CIUTAT DE LES ARTS | 8 | 10 | 5 | -2 | 5 | 3 |
| POBLATS MARITIMS | | | | | | |
| EL GRAU | 28 | 33 | 38 | -5 | -5 | -10 |
| CABANYAL | 70 | 37 | 39 | 33 | -2 | 31 |
| MAVAROSA | 67 | 47 | 44 | 20 | 3 | 23 |
| BETERO | 50 | 43 | 35 | 7 | 8 | 15 |
| NATZARET | 69 | N.D. | 67 | N.D. | N.D. | 2 |
| CAMINS AL GRAU | | | | | | |
| AYORA | 30 | 36 | 45 | -6 | -9 | -15 |
| ALBORS | 37 | 38 | 47 | 19 | -9 | 10 |
| CREU DEL GRAU | 36 | 35 | 40 | 1 | -5 | -4 |
| CAMI FONDO | 29 | 32 | 41 | -3 | -9 | -12 |
| PENYA ROJA | 7 | 5 | 3 | 2 | 2 | 4 |
| ALGIROS | | | | | | |

| | | | | | | |
|-------------------|----|----|----|-----|----|-----|
| ILLA PERDUDA | 33 | 44 | 37 | -11 | 7 | -4 |
| CIUTAT JARDI | 23 | 24 | 28 | -1 | -4 | -5 |
| AMISTAT | 48 | 50 | 42 | -2 | 8 | 6 |
| BEGA BAIXA | 18 | 25 | 29 | -7 | -4 | -11 |
| CARRASCA | 35 | 20 | 24 | 15 | -4 | 11 |
| BENIMACLET | | | | | | |
| BENIMACLET | 41 | 26 | 25 | 15 | 1 | 16 |
| CAMI DE VERA | 58 | 31 | 21 | 27 | 10 | 37 |
| RASCANYA | | | | | | |
| ORRIOLS | 68 | 67 | 68 | 1 | -1 | 0 |
| TEORREFIEL | 64 | 66 | 64 | -2 | 2 | 0 |
| SANT LLORENÇ | 17 | 16 | 16 | 1 | 0 | 1 |
| BENICALAP | | | | | | |
| BENICALAP | 40 | 40 | 36 | 0 | 4 | 4 |
| CIUTAT FALLERA | 65 | 70 | 63 | -5 | 7 | 2 |

Cambios de posición en el ranking de precios de la vivienda por barrios.

Dato: Llorca, A y Fernández, L (2017) e Idealista 2023

El precio promedio por m² de una vivienda en Ruzafà en el año 2023 es de 2.938 €. En comparación con los precios de Valencia, se puede decir que estos estàn en un 23.8% por debajo de los precios de Ruzafà en cuanto al metro cuadrado de construcción.

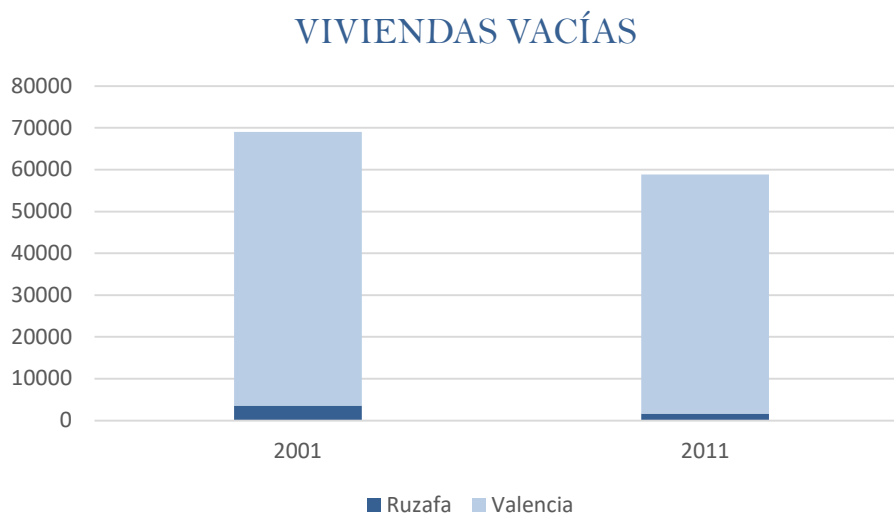
De los 67 barrios que tiene Valencia, Ruzafà ocupa la posición 14 entre los barrios con el precio por m² construido más caro. Si bien es cierto que respecto al 2017 empatamos en posición, pues indica que se mantiene la situación; sí es muy notable los 28 puestos que escala respecto de 2008. Esta posición 14 que no muestra cambio, aproxima -como otros indicadores ya han hecho- la consolidación del proceso.

9. CAMBIOS EN EL PARQUE DE VIVIENDAS.

Con la gentrificación se inducen unas mejoras en la calidad de vida que alcanzan también la propiedad privada. Este proceso resulta arduo y lento, pues recae principalmente en la iniciativa privada. Sin embargo, sí se evidencian cambios respecto a la intervención en solares, la recuperación de grandes espacios en desuso, la rehabilitación de inmuebles deteriorados etc. y una inquietud generalizada por agregar valor a las viviendas que pronto verán potencial en su negocio.

En primer lugar, se recopilan los datos del Capítulo IV “Clasificación urbanística del suelo” de los Anuarios de interés que publica la Oficina Estadística del Ayuntamiento de Valencia. De él se toman datos del parque de viviendas vacío, de la cantidad y superficie de solares, así como de su valor y de la clasificación de viviendas según su antigüedad. Cabe añadir que, en los anuarios se recogen otros datos de interés como las licencias de reforma, rehabilitación y obra nueva. Sin embargo, no es de utilidad por haber tomado el área de cálculo de distrito; en lugar de por barrio y, como sucedía con otros indicadores, desvirtúa la realidad.

A continuación, el gráfico “Viviendas vacías” describe la variación apreciada entre los años 2001 y 2011 en el número de viviendas vacías. Tal como ha descrito la teoría del proceso de gentrificación, el incremento de inmuebles abandonados propicia un barrio con potencial de ser gentrificado. Si bien es cierto que Ruzafa no sufrió un abandono acusado, sí es apreciable en el siguiente gráfico una variación negativa de mayor magnitud que la que soporta la ciudad de Valencia.



Cantidad de viviendas vacías.

Dato: Elaboración propia a partir de Anuario de la Oficina Estadística del ayto. de Valencia. (2007, 2023)

$$tasa\ de\ variación\ Ciudad\ de\ Valencia[2001 - 2011] = \frac{57195 - 65464}{65464} \cdot 100 = -12'63\%$$

$$tasa\ de\ variación\ Ruzafa\ [2001 - 2011] = \frac{1670 - 3547}{3547} \cdot 100 = -52'91\%$$

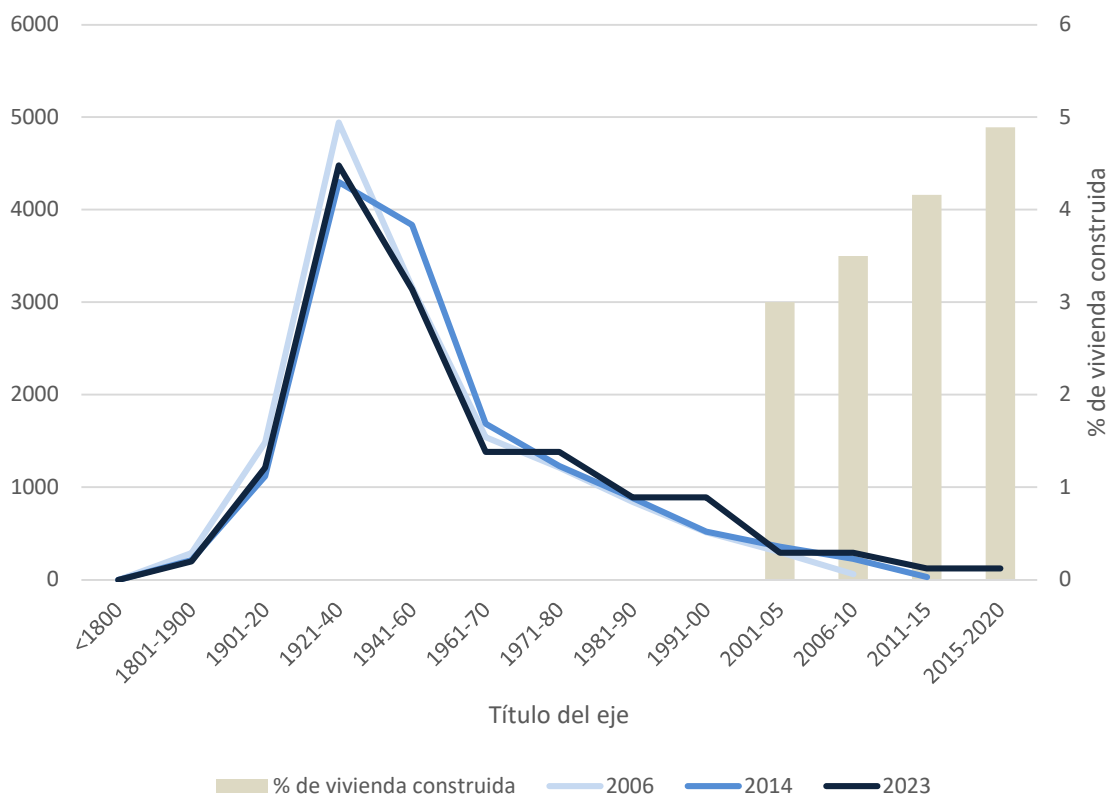
Tasa de variación [2001 - 2011] para Ruzafá es -52'91 %. Mientras que para la ciudad de Valencia es -12'63 %. Como se apuntaba, la presencia de viviendas vacías cae drásticamente como efecto de la gentrificación. Es, de hecho, en estos inmuebles donde los capitales reconocen gran parte del potencial de renta.

Cabe mencionar que, siendo el principal periodo de ocupación de viviendas vacías el estudiado y, por tanto, suficiente justificación para con el fenómeno de la gentrificación, se echa en falta el estudio de este dato en su evolución hasta la actualidad. Es un dato estadístico todavía en blanco para la última década. Sin embargo, se manifiesta la voluntad de contrastar la hipótesis que de la teoría se deduce: una continuada tendencia de disminución de las viviendas vacías, aunque en menor intensidad.

Seguidamente y, en la misma línea de estudio, se recopilan características del parque de viviendas. El propósito de análisis responde a la correlación entre revalorizar los inmuebles y su edad, de forma que, un parque de viviendas que se rejuvenece conlleva un valor agregado.

La gráfica que se muestra a continuación recoge los datos de los bienes inmuebles de Ruzafá según el año de antigüedad para el 2023 y, como contexto, los años 2006 y 2014. También se aprecian unas barras que indican el porcentaje de vivienda construida para cada periodo.

CLASIFICACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN AÑO DE ANTIGÜEDAD Y % DE VIVIENDA CONSTRUIDA



Dato: Elaboración propia a partir del catastro e bienes inmuebles 2006, 2014, 2023

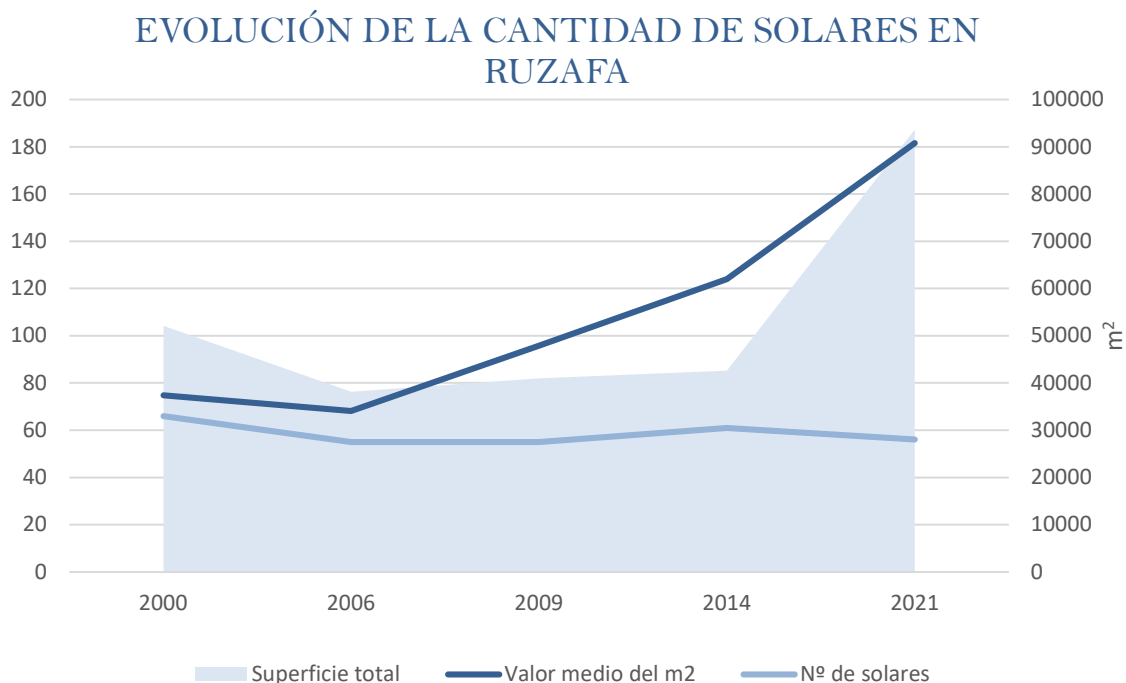
Se aprecia un indicador de gran rigidez puesto que, la vivienda es un bien de larga vida. Esta característica junto con la puesta en valor de la arquitectura del barrio y un parque de viviendas prácticamente colmatado, resultan en unos cambios casi imperceptibles.

Por este motivo, se incorpora a la gráfica el porcentaje de vivienda construida que refleja una tendencia al alza de estas nuevas construcciones. El diferencial respecto del lustro anterior es creciente positivo para los tres intervalos, 0,5%, 0,66% y 0,73%. Con ello se constata la actividad en un parque de viviendas sin margen de crecimiento y con una predominante construcción que envejece (edad media en 69,3 años).

También se destaca la actividad de rehabilitación como dominante de las transformaciones en el parque de viviendas. Sin embargo, aunque este estudio no ha podido recurrir a los datos de dichas actuaciones, se deja constancia de las muchas que se llevan a cabo al margen del registro público. Por esto y, sin poderse cuantificar, se apunta a un rejuvenecimiento del parque de viviendas más favorable del obtenido por los resultados.

La relación entre cantidad de solares y diferencial de rentabilidad es directa, como la teoría descrita apunta. Por este motivo, se toma como variable la evolución de la cantidad de solares para identificar causa-efecto con la gentrificación.

En la gráfica que a continuación se muestra, se recopilan los datos en absolutos y en superficie de los solares registrados para los años 2000, 2006, 2009, 2014 y 2021.



Dato: Elaboración propia a partir de los anuarios de la oficina estadística del ayto. de valencia

Atendiendo simultáneamente a los tres indicadores de la gráfica, se identifican tres aspectos. En primer lugar, se reconoce una caída, acusada en proporción, del número de solares para los años 2000-2006 que, acompañado de una caída del valor medio del m², se corresponde con la Ruzafá multicultural y bohemia que comienza a acoger nuevos usos y ocupar antiguos espacios. En segundo orden, se aprecia una ligera subida de la cantidad de solares. Si bien estos años ya se asocian con el fenómeno de gentrificación, se atribuye a la conversión de viviendas declaradas en ruina en favor de futuras construcciones. Coincidiendo esta reflexión con el acelerado incremento del valor medio del m². En definitiva, efecto y catalizador de la gentrificación. Finalmente, se identifica un fenómeno aislado para 2021 dado que, para la misma cantidad de solares, se incrementa la superficie de estos en más del doble. Acerca de este hecho no se encuentra documentación y, por tanto, se presenta como hipótesis la incorporación de la superficie de parte del Parque Central.

PARTE 4

EFECTOS SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA

La gentrificación de un barrio conlleva tantos efectos como lo relativo a cuestiones sociales, económicas, urbanísticas, culturales etc. caractericen el mismo (Sequera, 2013). Por ende, comporta cambios estructurales que transforman el paisaje urbano. Particularmente, con causa y consecuencia directa e inmediata, en el parque inmobiliario.

El resultado de decisiones privadas y públicas de inversión claramente identificables [...] Mientras no haya ningún Napoleón que se ubique en una posición de control sobre el destino de un barrio, existe suficiente control por parte de los actores que invierten y desarrollan la industria de bienes inmuebles como para que sus decisiones vayan más allá de una simple respuesta y modelen, de hecho, el mercado. (Bradford y Rubinowitz, citado por Sequera, 2013)

Atendiendo a la documentación teórica descrita en el trabajo y a la cuantificación de los cambios de población que la gentrificación ha producido en el barrio de Ruzafa, se profundiza a continuación en lo referente al acceso a la vivienda.

El valor, el precio, la revalorización etc. en definitiva, la presión que ejerce la gentrificación sobre el mercado inmobiliario es fundamento del proceso (Smith, 2012). Desde la depreciación en que parte el fenómeno hasta llegar a ser objeto de rentabilidad para inversores (Masteos, 2022)⁴⁰, se reconocen distintos aspectos que son de influencia directa en el parque de viviendas y se enuncian a continuación (Smith, 2012; Del Romero y Lara, 2015):

- La gentrificación eleva los precios de las propiedades. Debido a la llegada de residentes de mayores ingresos y a las inversiones en mejoras del barrio.

- La gentrificación eleva los precios de los alquileres. Debido al aumento en la demanda por parte de nuevos residentes con mayores ingresos.

- La gentrificación promueve la conversión de viviendas de alquiler en propiedades en venta, y viceversa. Una renovación de las propiedades existentes en pos de atraer a inquilinos de mayores ingresos y, en consecuencia, reduce la cantidad de viviendas disponibles para la clase media con fin residencial.

- La gentrificación mejora la calidad física de las viviendas mediante renovaciones y rehabilitaciones promovidas por capitales privados o iniciativas de política pública.

- La gentrificación suscita la implicación de la Administración Pública con políticas de regulación de actividad y control de rentas.

- La gentrificación conlleva mejoras en infraestructura y servicios (como transporte, parques y servicios municipales). Este proceso eleva la calidad de vida y, por ende, el coste de vivir aquí.

- La gentrificación segmenta la población propietaria e inquilina. Donde, aquellos con mayor poder adquisitivo están dispuestos a asumir, e incluso promover, mejoras en el barrio frente a un sector de la población que es reticente a los nuevos costes o tendencias culturales y sociales. El desenlace es un cambio en la estructura demográfica y socioeconómica de la población residente y atryente.

El parque de viviendas es objeto de los efectos producidos por la gentrificación y en consecuencia es de afección para acceder a este mercado, bien en calidad de inversor, bien como residente; en propiedad, en alquiler o en el contexto del turismo. Los capitales se enfrentan a un concepto amplio y multidimensional que no solo se centra en la disponibilidad y el costo, sino también en la calidad, la seguridad, la inclusión, la tendencia y la ubicación de las viviendas; que, tras la documentación teórica del presente trabajo, se evidencia la correlación como efectos de la gentrificación.

En definitiva, se condiciona el acceso a la vivienda en Ruzafa a la capacidad -porcentaje de renta- que los capitales enfrentan (Smith, 2012). Sabiendo que, la teoría del fenómeno enuncia un aumento de los precios de la vivienda -en compraventa y en alquiler-, las modificaciones estructurales, la reurbanización, el aumento de negocios y empresas destinadas al turismo y los gastos impuestos por la administración, han hecho de Ruzafa un lugar tan atractivo como complicado de conquistar en cuanto al acceso a su parque inmobiliario.

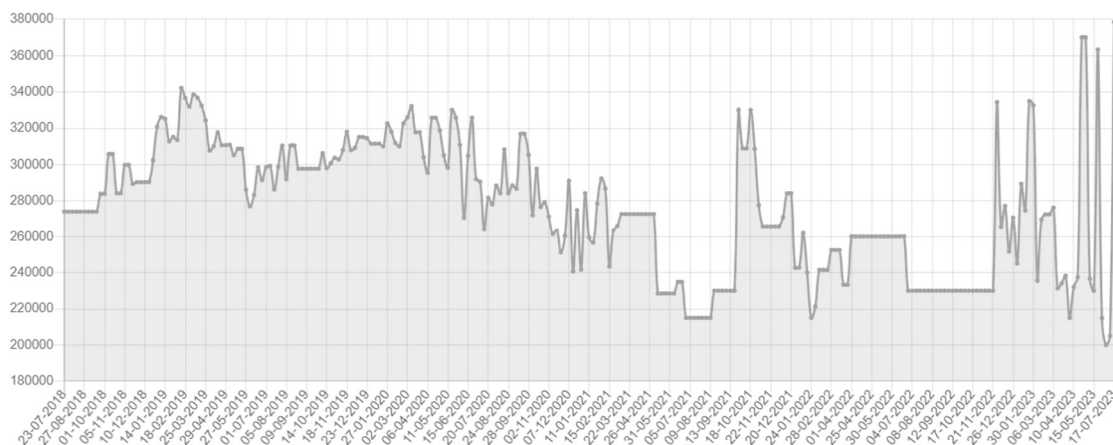
A continuación, se recogen los datos que constatan los efectos mencionados y se presta especial atención a la repercusión del turismo como catalizador del fenómeno en el acceso al mercado de la vivienda en Ruzafa. En primer lugar, se aborda el acceso a la vivienda vía propiedad y se deduce la especulación en pos de la inversión turística -en el marco de la turistificación en que se encuentra-. En consecuencia, y en segundo orden, se describe el potencial incremento del mercado de alquiler y, particularmente, el turístico.

²⁰ Portal Web (2019) que forma para invertir en alquiler nacional. Posiciona la inversión en Valencia como interesante al reconocer un diferencial notable entre el precio de compraventa de una vivienda y su alquiler. Dado que este último ha subido un 20 % en el último año.

10. MERCADO DE COMPRAVENTA.

El acceso a la vivienda en Ruzafá está condicionado a la capacidad de pago de los compradores y especialmente inversores, considerando que en el barrio el turismo vacacional ya es una realidad muy presente.

Atendiendo a la información extraída del portal web Spainhouses, el precio promedio de una vivienda en Ruzafá está en 378.5000 euros, siendo el precio por m² de 3.500 €. Se observa un marcado incremento en el precio para el tercer trimestre de 2023; muestra de que el mercado de la vivienda en Ruzafá está menos accesible cada día (Spainhouses, 2023).

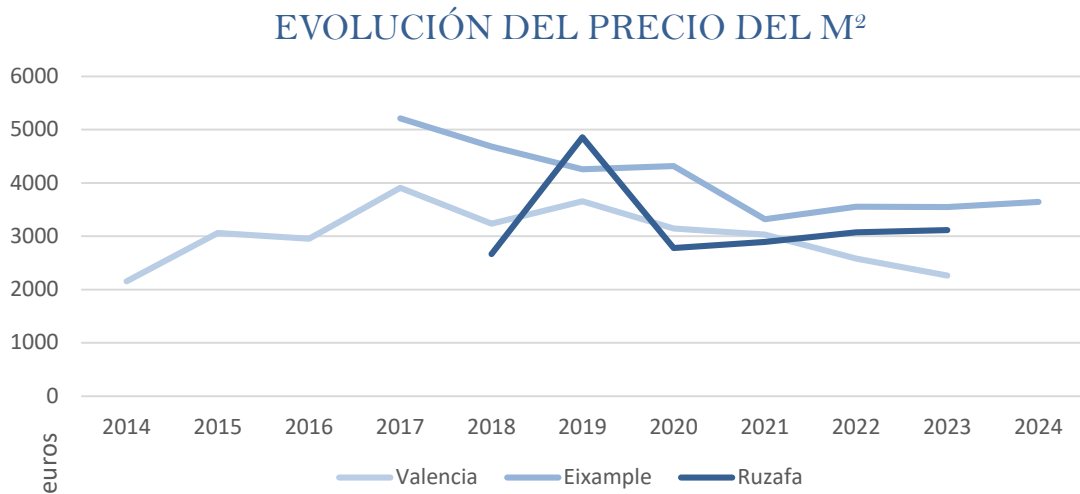


Evolución de precios de oferta de vivienda para compraventa. Barrio 2.1 Russafa.

Dato: Elaboración propia a partir de los datos de (Spainhouses, 2023).2023

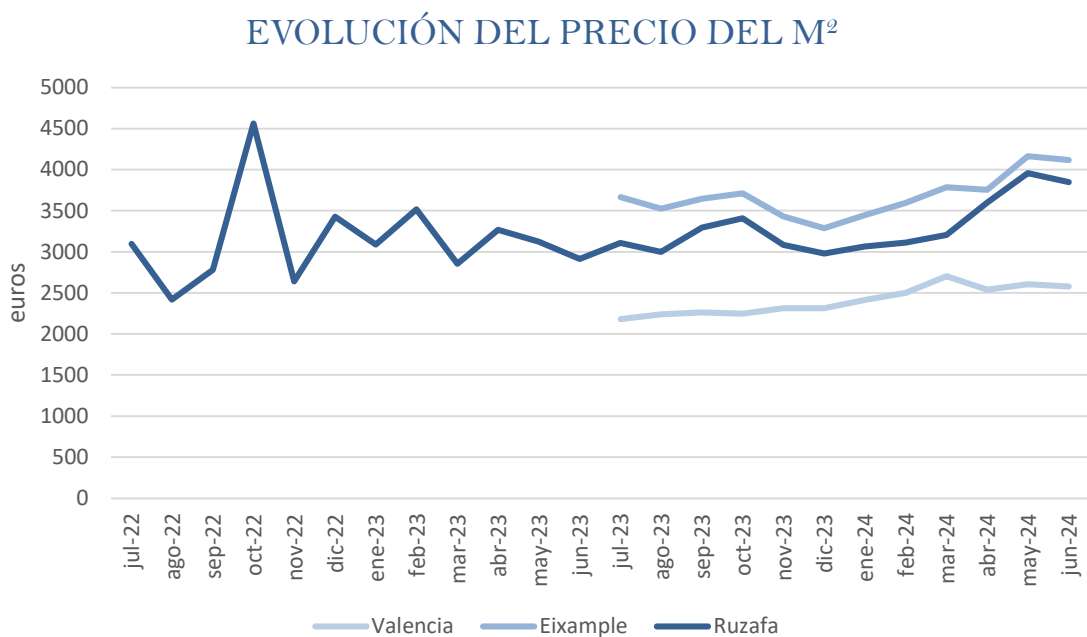
En una revisión de la evolución del precio de la vivienda en la ciudad de Valencia y en el barrio de Ruzafá, se toman datos de distintos portales inmobiliarios que permitan obtener una perspectiva real de la trayectoria del indicador. Cabe mencionar la disparidad de resultados obtenidos según las distintas fuentes y por tanto se limita la comparación de resultados entre los extraídos del mismo portal y que atienden a los mismos criterios. No obstante, las tendencias observadas en global sí serán concluyentes.

Por un lado, se recogen en una gráfica los datos tomados del portal Web Fotocasa (2024) en su apartado: Evolución del precio de la vivienda por año. En él se registran los últimos 7 y 10 años de datos.



Dato: Elaboración propia a partir de Fotocasa 2023

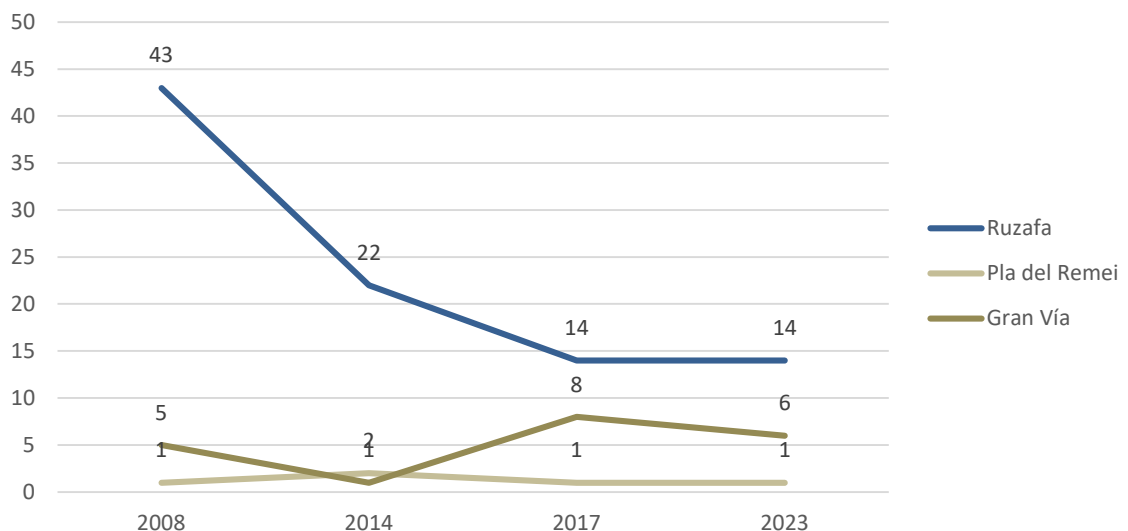
A continuación, y a partir de la misma fuente, se detalla la evolución de precios en el periodo 2023-2024.



Dato: Elaboración propia a partir de Fotocasa 2023

Por otro lado, se recuperan los datos analizados en el apartado “Cambios en el parque de viviendas” para dejar constancia de la evolución que, el precio del m² de vivienda de los años 2008, 2014, 2017 y 2023, muestra en comparación con el resto de los barrios de Valencia. Esta evolución, considerada la más representativa de los efectos del fenómeno sobre el parque de viviendas, es posible gracias a los datos analizados en el estudio de Llorca y Fernández (2017). A través de ellos, este trabajo tiene acceso a datos directamente relacionados con el precio de compraventa de viviendas de años anteriores al 2018. Para el año 2023, los datos se han obtenido de la misma fuente: el portal web inmobiliario Idealista (2023). En el gráfico, se contemplan también los cambios de posición de Pla del Remei y de Gran Vía, juntamente con Ruzafa forman el Distrito 2, Eixample. Se ha considerado esta comparativa para completar la perspectiva que los anteriores datos de Fotocasa mostraban.

CAMBIO DE POSICIÓN DEL BARRIO DE RUZAFÁ RESPECTO DE LOS 70 BARRIOS DE VALENCIA



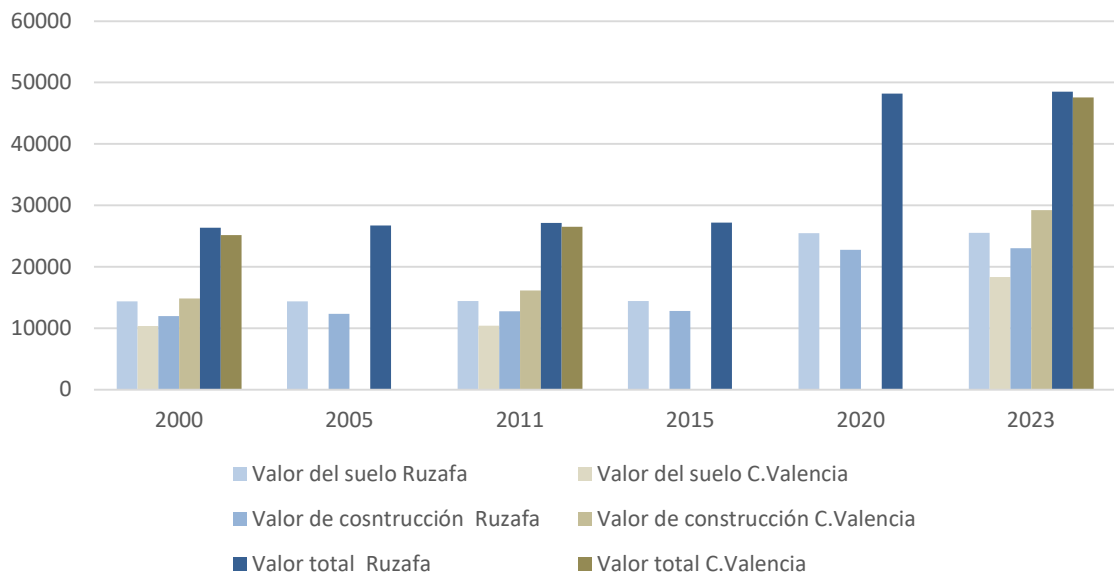
Dato: Elaboración propia a partir de los resultados de los cambios apreciados en la posición relativa por barrios.

De las tres gráficas anteriores se deduce que, la Ruzafá de viviendas baratas donde invertir, se ha transformado en el 14^o barrio más caro de la ciudad de Valencia. Recorriendo con detenimiento este proceso se observa en la gráfica “Cambio de posición...” que Ruzafá -por lo menos hasta el 2008 como recogen Llorca y Fernández (2017)- permanecía ajena a la realidad inmobiliaria que la rodeaba. Evidencia de un estado de deterioro y abandono del parque de viviendas que no refleja vislumbre alguno de elevada calidad de vida. No obstante, se identifica el acusado cambio de tendencia por el que, en tan solo nueve años, Ruzafá escala un cambio de 28 posiciones que la enmarcan en la tendencia de su distrito -por lo menos desde 2018 como recoge Fotocasa en sus datos-. Cabe señalar que, posicionarse en este contexto de barrios no es el resultado de un proceso de homogeneización sino de la gentrificación. De hecho, es relevante cómo causas tan distintas lo mantienen en las tendencias de Pla del Remei y Gran Vía.

Finalmente, también es apreciable el incremento del precio de la vivienda reconocido en el Distrito y en la ciudad de Valencia -aunque en menor medida- y, en consecuencia y por la 14ª posición que repite el barrio, ajeno al fenómeno de gentrificación. Resultando entonces, para febrero de 2024 el máximo histórico registrado por Idealista. Se aproxima con esta última observación, un fenómeno de gentrificación consolidado.

En los datos que la Oficina Estadística de Valencia (2023) recoge respecto del catastro inmobiliario, aparece el valor catastral medio, que contempla valor del suelo, de construcción y el total. Tal como explica la propia fuente, este valor se fija tomando como referencia el valor de mercado, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste. El valor catastral se fija a partir de los datos obrantes en los correspondientes catastros inmobiliarios. En el gráfico siguiente se refleja la evolución de este en el intervalo de años considerado de interés.

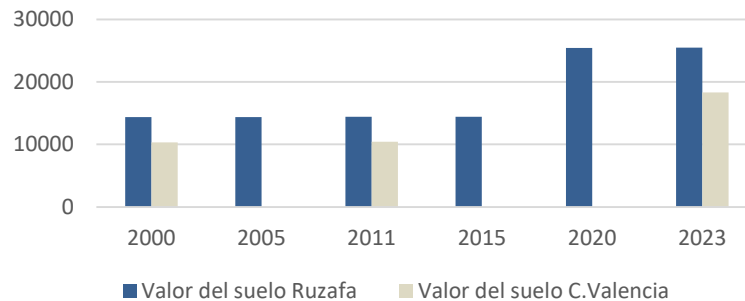
VALOR CATASTRAL MEDIO



Dato: Elaboración propia a partir de los datos del catastro de bienes inmuebles de la oficina estadística del Ayuntamiento de Valencia 2023

Como se refleja, el valor total catastral medio para el barrio de Ruzafa queda ligeramente por encima del comparable para la ciudad de Valencia en todos los casos. Se destaca cómo la revalorización del mercado inmobiliario tiene un ritmo similar para los dos objetos comparados. Sin embargo, sí es apreciable y este trabajo quiere dejar constancia, de la oposición entre barrio y ciudad en sus valores del suelo y de la construcción.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL SUELO



Dato: Elaboración propia a partir de los datos del catastro de bienes inmuebles de la oficina estadística del Ayuntamiento de e valencia 2023

Para el cálculo del valor de Ruzafá, siempre es predominante el valor del suelo, mientras que, en el cálculo para la ciudad de Valencia, lo es el valor de construcción. De ello y con los datos de revalorización para el 2023, se deduce por un lado que, el valor del suelo de Ruzafá se consolida como indicador de valor agregado al barrio. Por otro lado, se plantea la prospección sobre el valor de construcción del barrio, donde la obra nueva tiene un margen reducido y el reflejo de las rehabilitaciones no repercute totalmente en el valor de construcción.

En esta área de investigación, se apunta la relevancia del Valor de Referencia para futuros análisis y como aproximación en este. Este dato, utilizado en España desde el 1 de enero de 2022 como base para diversos impuestos y tributos relacionados con la propiedad inmobiliaria, tiene como objetivo mejorar la precisión y equidad en la valoración de los inmuebles para fines fiscales; y en este contexto, como índice de revalorización de estos.

Por la corta trayectoria de este, solo se registran 3 años, sin embargo, sí se considera de interés recopilarlos: La misma vivienda, según recoge la Dirección General del Catastro (2024) en su valor de referencia catastral para los años 2022, 2023 y 2024 es 100.583'19 euros, 101583'38 euros y 111.370'93 euros. Destacando el incremento del 9'6 %.

En otra línea de estudio se aprecia un cambio de tendencia en la compraventa en relación con el tamaño de la vivienda. En concordancia con la presencia de turistificación en el barrio, se intensifica la demanda de inmuebles de menor tamaño que, cumpliendo con los estándares de comodidad, comporten la máxima rentabilidad. La tabla que se muestra a continuación refleja la caída de las viviendas de más de 100m² en un acusado porcentaje. En consecuencia, se detectan en este objeto las ofertas del mercado. En contraposición, las viviendas de menos de 100m² mantienen un crecimiento y lo es en positivo.

| INTERVALO DE VARIACIÓN | Venta RUZAFÁ >100m ² | Venta VALENCIA >100m ² | Alquiler RUZAFÁ <100m ² | Alquiler VALENCIA <100m ² |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 mes | - 12,63 % | 6,80 % | 16,94 % | 1,82 % |
| 6 meses | 45,19 % | 25,10 % | 8,80 % | 6,34 % |
| 1 año | - 9,47 % | - 25,71 % | 3,70 % | - 2,85% |
| 5 años | 8,21 % | - 48,40 % | | 2,67 % |
| 10 años | | - 18,01 % | | - 41,33 % |

Análisis porcentual de variación de precios

Dato: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos de Fotocasa (2023)

Tal es así, que según describe Gil en “El fenómeno de Airbnb en la ciudad de Valencia” (2020), el parque de viviendas más rentable es el de menor superficie pues el coste/persona es inversamente proporcional a los metros de la vivienda. En el estudio se estima en diez y treinta euros la diferencia entre alquilar sin habitaciones o en vivienda de más de dos habitaciones. Se constata así la correlación entre la especulación del alquiler turístico y el mercado de compraventa de viviendas de menor tamaño. Dado que, como el estudio también concluye, el tamaño de la vivienda es inversamente proporcional a su rendimiento relativo.

Como se ha apuntado, la turistificación del barrio se refleja en el mercado de compraventa de muchas maneras. Por un lado, los capitales provienen de futuros vecinos, de pequeños inversores y de grupos empresariales. Por otro lado, el mercado se tensiona porque la demanda con fines turísticos responde a unos mismos criterios de ubicación y promoción.

Como efecto de la gentrificación y con el auge de la turistificación, el mercado de alquiler genera la mayor rentabilidad. Apreciándose que este es un mercado más dúctil y los inversores así lo aprovechan. Esta reflexión se apoya en los datos recogidos en la siguiente tabla a partir del portal Idealista. Cabe mencionar que la comparación entre el barrio de Ruzafa y la ciudad de Valencia en este portal no es factible y por eso se recurre al dato intermedio del distrito. Como ya se ha mencionado anteriormente, en este caso, no se toma el dato sino la tendencia que apunta.

| | VENTA | ALQUILER | VARIACIÓN ANUAL | |
|--------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|----------|
| | | | VENTA | ALQUILER |
| VALENCIA | | 12.2 eur/m ² | 12.5 % | 22.4 % |
| EIXAMPLE | 3353 eur/m ² | | 8.7 % | 32.6 % |
| RUSSAFA | 3011 eur/m ² | 17.32 eur/m ² | | |
| PLA DE REMEI | 3757 eur/m ² | 23.28 eur/m ² | | |
| GRAN VIA | 3487 eur/m ² | 15.86 eur/m ² | | |

Análisis en absoluto y en porcentaje de los precios de oferta de vivienda

Dato: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos de Idealista (2023)

Se concluye este apartado evidenciando la importancia de estudiar el mercado de alquiler en el barrio de Ruzafá prestando atención al incremento de viviendas con este fin y al esperado incremento positivo de su precio. En su estudio se apreciará la tensión entre alquiler residencial y alquiler turístico y se comprenderá el auge de los Airbnb -por su mayor rentabilidad- en detrimento de la oferta para compraventa.

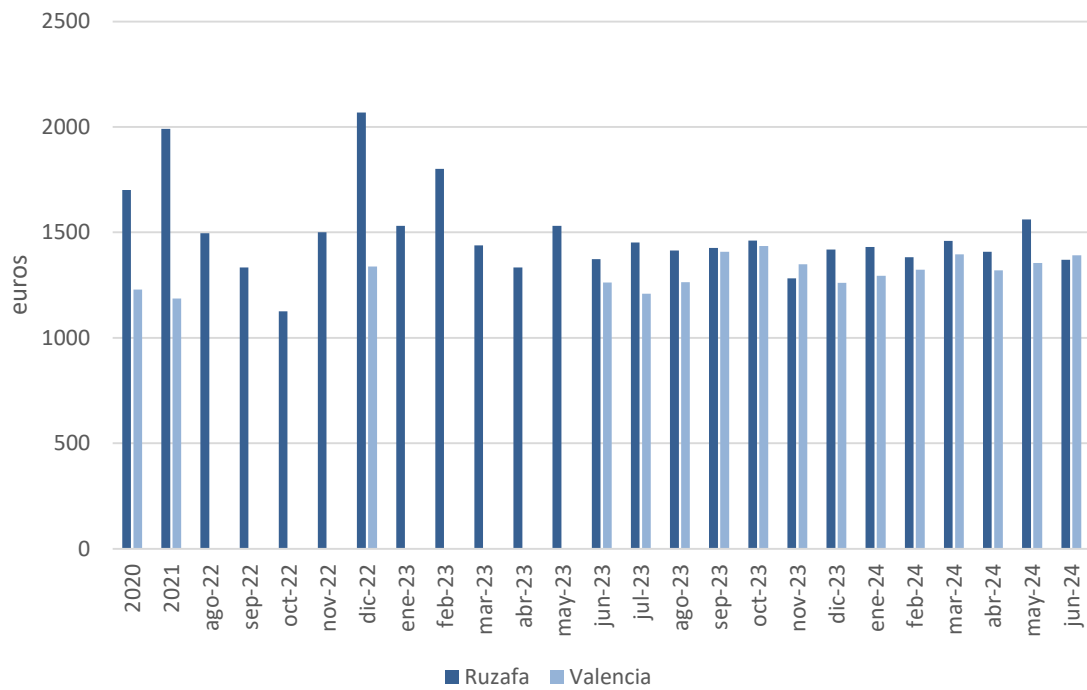
En línea con esta última afirmación, el estudio aproximará la actividad comercial que hasta el momento no se ha podido reflejar; es decir, ¿cuántos compradores tenían como finalidad el negocio turístico?

11. MERCADO DE ALQUILER.

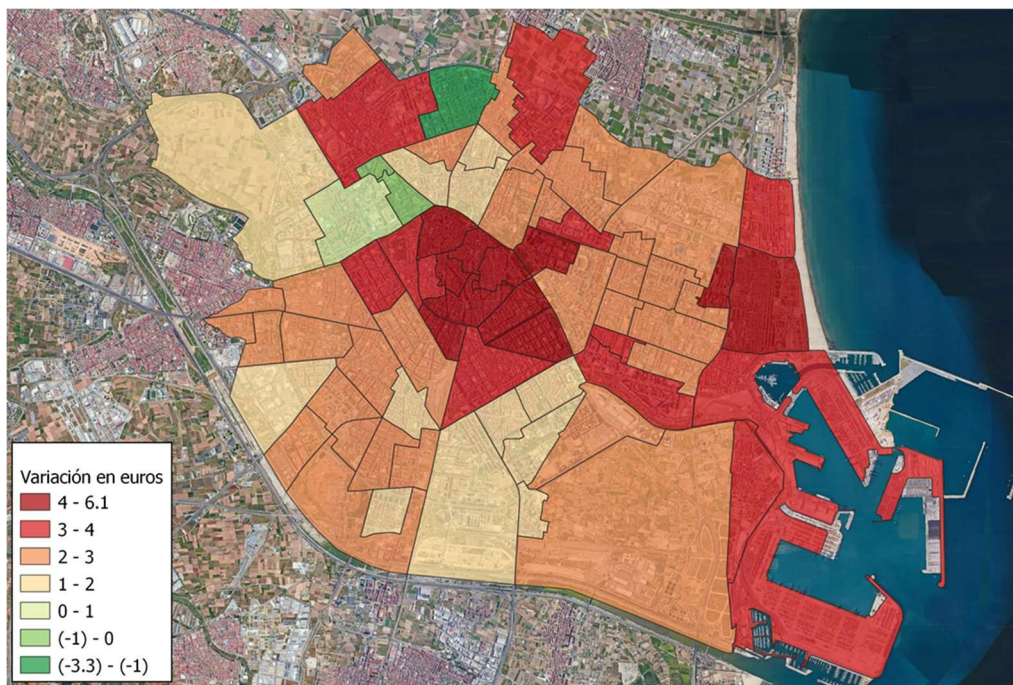
Se procede a realizar un estudio de la evolución del precio del alquiler en el barrio de Ruzafá análogamente al descrito para la compraventa. Como ya se ha manifestado, los alquileres en el barrio se han incrementado exponencialmente desde el año 2006 aproximadamente, cuando se inicia el proceso de gentrificación. Los inmuebles subieron de precio y por ende los alquileres; más aún cuando las nuevas construcciones, rehabilitaciones y negocios se dirigieron al sector turístico; dando paso a la turistificación de Ruzafá que, con tarifas elevadas reducía el atractivo de arrendamiento para fines residenciales.

En primer lugar, se muestra, como apunta el portal Idealista (2024), el precio medio de alquiler del metro cuadrado en el barrio, que es de 19,53 euros frente a los 17,63 euros para la ciudad de Valencia. Para tener un recorrido se recurre al portal Fotocasa (2024) que sí contempla un histórico y se recoge en la siguiente gráfica y seguidamente, un mapa que, tomando los valores de un estudio realizado en 2010 con los consultados en las fuentes ya mencionadas, define la variación del precio/m² de alquiler.

EVOLUCIÓN DE PRECIO DEL ALQUILER



Dato: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos de Fotocasa (2023)



Clasificación por barrios según la variación en euros sobre el precio de oferta para alquiler.

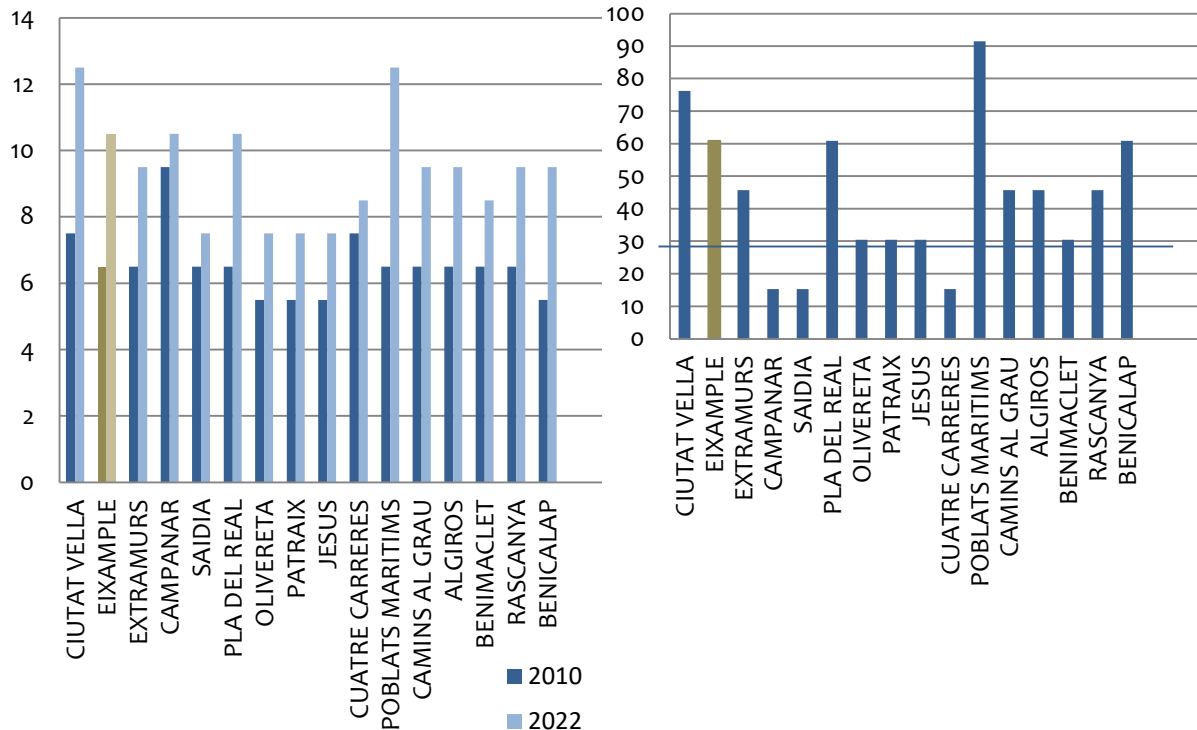
Dato: A partir del Catastro de bienes inmuebles que facilita la oficina estadística del Ayuntamiento de Valencia (2023)

En primer lugar, se aprecia en la gráfica superior un fenómeno anterior a los datos recogidos. No obstante, sí se puede intuir con los valores de los años 2020, 2021 y 2022 en comparación con el historial de 2023-2024, y el mapa, cómo el precio del alquiler en el barrio de Ruzafá era notablemente superior al de la ciudad de Valencia. Si bien es cierto que en la actualidad el mercado de alquiler, también con fin residencial, está más saturado que el de compraventa, en estos primeros años que recoge el gráfico y en el intervalo en que se basa el mapa, el diferencial responde a la turistificación que se da en Ruzafá y no en Valencia. Seguidamente, aunque con valores superiores para el barrio de Ruzafá, los precios caen y siguen la tendencia de la ciudad de Valencia; donde se incrementan. Estos datos de los últimos dos años pueden aproximar una consolidación de los efectos de la turistificación respecto del parque de viviendas.

Para tener una perspectiva general como se describía con la compraventa, se muestran a continuación dos gráficas que describen el incremento de precios generalizado para prácticamente todos los distritos de la ciudad de Valencia y, además, en el caso del distrito Eixample, al que pertenece el barrio, una tasa de variación considerablemente superior a la media de la ciudad; como el mapa anterior ya describía.

PRECIO POR M² DE ALQUILER

VARIACIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER 2010-2022



Dato: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos de Fotocasa, Idealista y la oficina estadística del Ayuntamiento de Valencia (2023)

La rentabilidad del alquiler de las viviendas es evidente en el mercado inmobiliario actual y gestionarlo para el negocio turístico tiene cabida en un barrio que se gentrifica en el contexto que lo hace Ruzafa. Pues, como describe Farha (2020) la especulación sobre el mercado de viviendas no versa sobre la falta de ella, sino al uso atribuido al parque construido.

En consecuencia, la gentrificación -y turistificación en segundo orden- conllevan un evidente aumento de los precios del mercado de alquiler. Tal es así que se describen como comunes las transformaciones de inmuebles residenciales en turísticos (Lee, 2016). Cuando este proceso sucede se tensiona el mercado de forma que, los propietarios de pisos para alquilar entran en competencia con un nuevo mercado, el turístico; que resulta en un aumento de los precios.

En definición, el alquiler turístico se refiere a la práctica de alquilar una propiedad o una parte de ella, como una habitación o un apartamento completo, a corto plazo a turistas o visitantes temporales. En lugar de alquilar a largo plazo a residentes permanentes, el propietario alquila la propiedad por períodos cortos, que pueden variar desde días hasta semanas o meses.

Esta práctica se ha vuelto cada vez más popular en los últimos años debido al auge de las plataformas que facilitan este tipo de negocios, como Airbnb, Booking.com y VRBO. Estas plataformas permiten a los propietarios anunciar y gestionar sus propiedades de alquiler turístico, y a los turistas buscar y reservar alojamientos temporales en diferentes destinos. De esta forma, confiere flexibilidad tanto a los propietarios como a los turistas. Los primeros pueden obtener ingresos adicionales al alquilar sus propiedades cuando no las utilizan, y los turistas pueden disfrutar de una experiencia más auténtica y privada al alojarse en una vivienda en lugar de un hotel convencional.

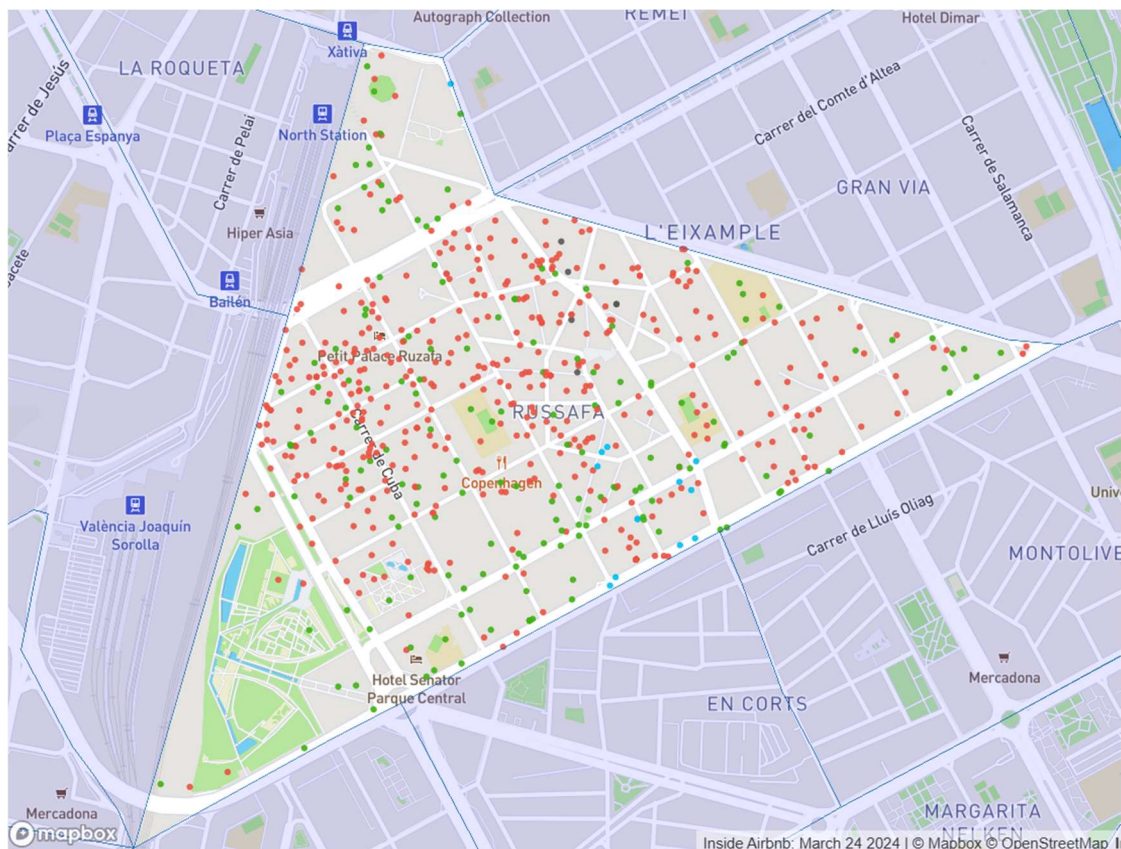
Obtener cifras exactas del parque de viviendas para alquiler turístico en Ruzafa es muy difícil. Muchos son los pisos que se alquilan de manera temporal, pero no están reglados. Sus propios dueños administran los inmuebles de forma que, los registros reales no contemplan este tipo de alquileres. Por ello todos los datos manejados son aproximados; en un mercado de negocio que la Administración Pública día a día persigue con normativas. Pues, no son muchos más de 10, los años en que el turismo en la capital ha despegado. Tal como recoge el Instituto Nacional de Estadística (2023), en 2019 la Comunidad Valencia acogía el doble de turistas que una década antes; de los cuales, provenientes de fuera de España pasaban de los 5 millones a los 9 millones y medio. Sin embargo, será en 2017 cuando, para una España que aumentaba anualmente su turismo en un 8%, la Comunidad, para el mismo periodo, lo hacía en un 15%.

Paralelamente, Ruzafa se coloca en el tercer lugar de los barrios de Valencia en cuanto a números de pisos disponibles y a equipamientos. Para el año 2021, el Eixample concentraba 862 apartamentos turísticos, con un total de 3.706 plazas (Navalón, 2021). En definitiva, en Ruzafa, es común encontrar una amplia oferta de alojamientos turísticos, que van desde apartamentos y estudios hasta habitaciones en pisos compartidos.

Algunas de las principales plataformas de alquiler turístico que operan en Valencia y, por ende, en Ruzafà, son: Airbnb, Booking, Vrbo (anteriormente HomeAway), Expedia, TripAdvisor Rentals, Homestay o Wimdu. Si bien la más extendida es Airbnb, como consecuencia aparece Inside Airbnb²¹ para registrar los datos de alquiler turístico.

²¹ Proyecto movido por el afán de cuantificar el impacto de Airbnb en los barrios.

A continuación, se muestra la oferta del barrio de Ruzafà en 2024 según el mencionado portal. De los 8.829 anuncios, el 7'3 % -646- se emplazan en el barrio de Ruzafà. En el siguiente mapa se aprecia su localización y la clasificación según el alojamiento se alquile entero (70'9 %), se trate de una habitación privada (26'2 %) o en una minoría de oferta, compartida.



Localización de alojamientos turísticos registrados en Airbnb

Dato: Mapa facilitado por la plataforma de análisis Inside Airbnb. (2023)

Con el propósito de cuantificar el alcance de esta realidad, se establece la cantidad de Airbnb respecto del volumen de viviendas en el mismo. El resultado es el recogido en la siguiente tabla:

$$\text{Porcentaje de relación} = \frac{\text{nº de Airbnb/barrio}}{\text{nº de viviendas/barrio}} \cdot 100 = 52'91\%$$

| Barrio | Nº de Airbnb | % de Airbnb | Nº de viviendas | % de relación |
|--------------------|--------------|-------------|-----------------|---------------|
| Ruzafa | 646 | 7,3 % | 14393 | 4,48% |
| Gran Vía | 81 | 0,9 % | 6554 | 1,2% |
| Pla del Remei | 56 | 0,6% | 4235 | 1,32% |
| Benimaclet | 120 | 1,4% | 12927 | 0,92% |
| San Francesc | 263 | 3% | 4511 | 5,83% |
| El Mercat | 357 | 4 % | 2939 | 12,14% |
| Cabanyal | 928 | 10,5% | 11738 | 7,90% |
| Malva-rosa | 273 | 3,1% | 6854 | 3,98% |
| Ciutat de les Arts | 92 | 1% | 4245 | 2,16% |

Cantidad de alojamientos turísticos, y porcentaje respecto del total de la ciudad. Porcentaje de Airbnb relativo a la cantidad de viviendas por barrio.

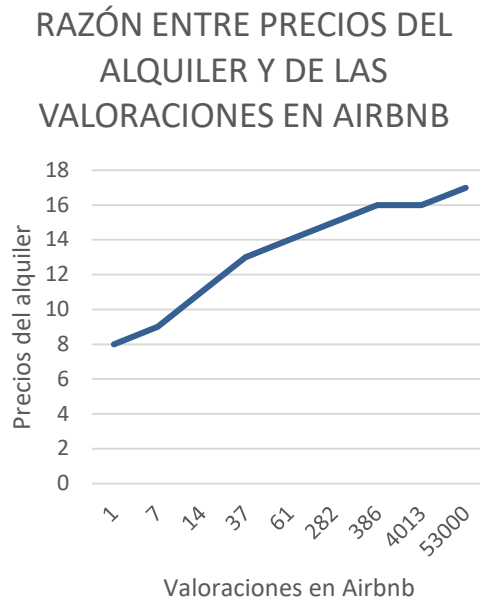
Dato: Elaboración propia a partir de los datos de InsideAirbnb y del padrón municipal de Valencia.

Si bien se trata de un dato estático y, por tanto, no arroja evolución del fenómeno, sí resulta de relevancia para su orden de magnitud. Por cada cien viviendas, más de 4 se destinan al alquiler turístico. Sabiendo que, solo se han contemplado los datos de un único portal web (Airbnb) y han quedado fuera las plazas hoteleras. Dicho lo cual, se deduce la presencia consolidada de la actividad turística como se obvia en barrios con playa o con reclamos de interés como Ciutat de les Arts o El Mercat -para el que los valores son muy superiores-.

Cabe resaltar la reflexión que el mismo portal web plantea junto a los datos de ingresos percibidos por los propietarios: *“¿El inmueble se alquila con frecuencia y desplaza a unidades de vivienda y residentes? ¿Incentivan los ingresos de Airbnb los alquileres a corto plazo frente a las viviendas a largo plazo?”* (Inside Airbnb, 2024). Junto a ello aparecen los datos medios del último año: se describe para cada anuncio una media de 103 noches reservadas, con un precio de 120 euros/noche, traducidos en un ingreso de 11'683 euros. De los cuales, el 63'3 % de los anuncios pertenecen a propietarios con más de 1 anuncio; evidenciando la rentabilidad que el mercado genera.

En el ya mencionado estudio de Gil (2020) se describe esta coincidencia entre aumento de los precios de los alquileres y la extensión de Airbnb. En este, se cuantifica esta relación en 0'77, en comparación a un 0,51 respecto del precio de compraventa.

Para constatar esta correlación se registra la siguiente gráfica integrado la evolución del precio del alquiler/m² en Ruzafa y la propagación de Airbnb. Este último indicador no tiene registros de historial -de acceso gratuito- y, por tanto, se recurre a un dato que, sin ser la cantidad de anuncios, es reflejo de la misma tendencia. Se trata de las calificaciones que Airbnb registra de las reseñas de los usuarios. Obviado que no todo usuario deja reseña, se considera la misma afluencia de esta práctica en los últimos 10 años y, por tanto, se toma como indicador.



Dato: Elaboración propia a partir de los datos de InsideAirbnb y Fotocasa (2023)

Aunque el mercado de compraventa se reconozca como el principal perjudicado en este proceso de gentrificación, se ha concluido del presente análisis una serie de efectos sobre el mercado de alquiler:

- *Aumento de los precios:* La creciente demanda de alojamiento por parte de turistas ha llevado a un aumento en los precios de alquiler de viviendas. Los propietarios han encontrado una oportunidad de obtener mayor rentabilidad al transformar sus alquileres en turísticos a corto plazo en lugar de residenciales a largo plazo. Esto ha provocado un incremento en los precios de alquiler y ha dificultado el acceso a la vivienda -en compraventa y en alquiler-.

- *Escasez de viviendas a largo plazo:* La preferencia por el alquiler turístico ha llevado a una disminución de la disponibilidad de viviendas para alquiler residencial a largo plazo en Ruzafa. Muchas viviendas que antes estaban disponibles para los residentes ahora se destinan al turismo; limitando las opciones de alquiler asequible y contribuyendo de nuevo a la escasez de viviendas en el barrio.

- *Desplazamiento de residentes:* El aumento de los precios y la escasez de viviendas asequibles han llevado al desplazamiento de población. Aquellos que no pueden afrontar los nuevos precios de alquiler o que no pueden encontrar una vivienda adecuada, pueden verse obligados a salir del barrio. Esta consecuencia afecta a los vecinos de bajos ingresos o a aquellos que han vivido en el barrio durante mucho tiempo, generando cambios demográficos y sociales.

- *Especulación inmobiliaria:* La turistificación también ha incentivado la especulación inmobiliaria en Ruzafa. Algunos propietarios pueden optar por vender sus propiedades a inversores que buscan aprovechar el mercado turístico en auge. Esta tendencia contribuye a mantener activa la gentrificación y al aumento de los precios de la vivienda en el barrio.

12. NORMATIVA LEGAL REGULADORA DE ALQUILERES Y COMPRAVENTA.

En respuesta a estas preocupaciones, el Ayuntamiento de Valencia ha implementado regulaciones y restricciones para controlar el alquiler turístico en la ciudad. Estas regulaciones buscan equilibrar los beneficios del turismo con la preservación de la identidad del barrio y la disponibilidad de viviendas asequibles para el uso residencial.

En esta dirección se reconoce la existencia de leyes que regulan los alquileres y todo lo referente a las viviendas en la Comunidad Valenciana y sus barrios, entre ellos Ruzafa. Son el amparo para muchos que ven violados sus derechos como inquilinos o compradores de viviendas. Estas leyes se refieren:

- Normativa que regula todo lo referente a la vivienda, especialmente en la ciudad de Valencia, aplicable a los barrios que la conforman, entre ellos esta Ruzafa. Existe el Código de la Vivienda de la Comunidad de Valencia, donde están registradas e indicadas cada una de las leyes, decretos y reglamento formales que soportan la legislación en materia de vivienda en Valencia. Este documento está disponible públicamente para ser consultado por cualquier interesado.

- En la Ley 8/2004, del 20 de octubre, referida a asuntos de vivienda en la ciudad de Valencia y que también contempla al barrio Ruzafa, indica en su Capítulo III, artículos 14 al 16, todo lo referente a la venta de viviendas en esta región. En el Capítulo IV, artículos del 17 al 18, está tipificado lo concerniente al proceso de arrendamiento y sus contemplaciones legales. Y en el Capítulo V, artículos del 19 a 23, esta lo referido a las fianzas sobre el arrendamiento urbano.

- *La guía definitiva para el alquiler de viviendas turísticas en la Comunidad de Valencia-Ruzafa*, es un instrumento que fue activado con la entrada en vigor de la Ley 15/2018, de Turismo, Ocio y Hospitalidad (LTOH). Desde el 8 de julio del año 2018 esta guía regula la actividad de alquileres turísticos en Valencia. Posteriormente, en 2022, se actualiza la misma presentando una definición clara y precisa en cuanto a la determinación conceptual de vivienda turística: es todo inmueble cualquiera que sea su tipología, que este destinado a fines turísticos, vacacionales o de ocio. Con disponibilidad inmediata. Para efectos de ley, este tipo de viviendas se les asigna el título de "viviendas turísticas" (alquiler vivienda vacacional, 2022). Los requisitos para el alquiler de estas viviendas, así como el establecimiento de sus condiciones y modelos de contratos establecidos entre las partes, es parte del compendio plasmado en dicha guía, sin menoscabo de la Ley 8/2004.

Todo el proceso de alquiler de viviendas está regulado según la normativa mencionada. Sin embargo, los precios no tienen regulación específica para el barrio de Ruzafa. Existe libertad de competencia. El mismo sistema comercial turístico permite que cada empresario, o propietario, establezca precios conforme a modelo de negocio, los servicios prestados y la capacidad de pago de los atraídos y turistas.



En orden de arriba abajo izquierda derecha:

Dato: Ilustración de autor desconocido

Dato: Viñeta de Fito Vázquez en referencia a un barrio que se turistifica.

PARTE 5

CONCLUSIONES

Atendiendo al título del presente trabajo, “Gentrificación en el barrio de Russafa. Análisis de los efectos sobre el acceso a la vivienda” y, documentadas como quedan, las cuatro partes de este, se realiza una revisión que constata el logro, y en qué medida, de los objetivos específicos planteados inicialmente. También, se correlacionan los resultados obtenidos del análisis en pos de generar evidencias empíricas, reflexión teórica, prospección del barrio, y aportaciones al campo de estudio del fenómeno. En definitiva, constatar Ruzafá como barrio gentrificado y cuyos efectos tienen consecuencias sobre los precios del mercado de vivienda, tanto en alquiler como en propiedad.

En este orden de conclusiones, la revisión bibliográfica del término y las pretensiones por delimitarlo, han permitido probar la complejidad tras la definición teórica. Unos límites, por muchos teóricos ya definidos como difusos que, han generado resultado al concebirse como un engranaje de aspectos sociales, económicos y espaciales, en la gradación justa. Pues, si bien es cierto que apreciar el aumento de las rentas en el barrio puede ser “vox populi”, no se corresponden evidencias que “al primer grito” lo cuantifiquen. Dos muestras de esto se identifican. En primer lugar, la controversia que genera definir las causas que originan la gentrificación de una zona. Si cierto es que, teóricamente puede aproximarse a las descritas en el apartado 2 del presente trabajo, más complejo resulta concretar en qué medida intervienen los agentes y tras qué intenciones se da pie al fenómeno. En segundo lugar, la no correlación de los efectos y, por ende, la inexistencia de estructura en fases de un fenómeno que, realmente, se sucede y evoluciona con las particularidades del objeto. De esta forma, se demanda para su análisis un enfoque multidisciplinar que, dentro del marco de la gentrificación, encuentre su desarrollo.

Para añadir complejidad -y confusión- se identifica un fenómeno que, tomando el escenario de la gentrificación, encuentra su potencial de desarrollo. Se trata de la turistificación. Sin darse la necesidad de este vínculo, se aprecian similitudes en los efectos generados de forma que se retroalimentan los procesos. Aunque, como se ha mencionado, no resulte ser una causa de la otra, ni viceversa, en numerosos casos de estudio que se contextualizan en el auge del turismo, se reconoce esta correlación. En esta causa se identifica Ruzafá y, consecuentemente, el análisis de los efectos se aborda desde la perspectiva también de sus diferencias, como son sus catalizadores o los enfoques de gestión.

13. SOBRE LA MEDICIÓN DE LA GENTRIFICACIÓN.

En su parte más analítica, el Trabajo Final de Grado realiza una revisión bibliográfica de indicadores de medición que permiten constatar la gentrificación de Ruzafá. Cabe tener en cuenta, primeramente, la perspectiva de análisis que el tiempo ha facilitado para este objeto de estudio. Esto es relevante porque estos treinta años han permitido discernir los que han supuesto agentes gentrificadores –las políticas urbanas y las clases creativas–, y los efectos de la gentrificación –aumento del precio de vivienda, desplazamiento de vecinos, atracción de nuevos estilos de negocio, composición social etc.–.

A partir de ello, si bien la gentrificación en Ruzafá no tiene una fecha de inicio, sí se define el paradigma contextual que lo origina como la convergencia de deterioro de los inmuebles, dejadez de políticas urbanas, despoblación etc. en que se ve envuelto desde los años 70. Este momento que se prolonga hasta el cambio de milenio establece el intervalo temporal de referencia.

De este análisis se evidencia que Ruzafá es un barrio gentrificado, donde el fenómeno todavía está activo y, aunque con un carácter de consolidación, retroalimenta sus efectos juntamente con la turistificación.

Su demostración y, también, evaluación del impacto, los facilitan los resultados de medir los cambios en la estructura demográfica, socioeconómica y en el parque de viviendas. En primer orden, la evolución cuantitativa de población refleja una despoblación acusada (-37.5%) y localizada que acompaña el deterioro físico del barrio y, por tanto, se favorece el escenario para catalizadores de gentrificación. Con la nueva tendencia de población se alterará la estructura poblacional establecida hasta el momento. Esto se refiere a una sustitución de población que atiende a dos naturalezas propias de un barrio que se gentrifica. Por un lado, la Ruzafá multicultural acogedora de población inmigrante de bajos ingresos (51.37% respecto de población extranjera), transformará su atractivo para acoger extranjeros de mayor poder adquisitivo (-31.71% cae el anterior porcentaje). Por otro lado, el rejuvenecimiento del barrio.

Si, una simplificación del fenómeno puede responder a la sustitución de rentas por otras más altas, se consideran como variable los cambios en el nivel socioeconómico de Ruzafá. Medidos a través de la renta urbana, la potencia fiscal y el nivel de estudios de la población, muestran una evolución relativa que aumenta y, por tanto, se constata que el nivel socioeconómico es más elevado. Sin embargo, cabe destacar los acusados datos obtenidos para los años comprendidos entre 2006 y 2015 frente a la tendencia suave registrada en los últimos 7 años. Por ejemplo, es muestra de ello el cambio en 29 posiciones de las rentas urbanas en Ruzafá, frente a la estabilidad en esta 14ª posición hasta el 2023. Esta regularidad es el indicador que apunta a la consolidación de la gentrificación en Ruzafá.

En tercer y, último orden de efectos, se miden los cambios en el parque de viviendas. Se concluye que, además de ser evidente la revalorización espacial de Ruzafá en lo que se refiere al paisaje urbano, las variables estudiadas lo constatan también en su iniciativa privada. Pues, dada la realidad construida del barrio, se aprecia un incremento de la rehabilitación, así como la caída (-52,91%) de las viviendas vacías en Ruzafá desde 2001.

14. SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Atendiendo a las conclusiones ya mencionadas, el barrio de Ruzafá acoge los efectos que la gentrificación genera en cuanto a proceso de modernización y recuperación de espacios y a reactivación económica y cultural. Sin embargo, también muestra el controvertido desenlace para la población que abandona el barrio. Este efecto no resulta directamente medible, mas es deducible, entre otros, de las dificultades que se generan respecto del acceso a la vivienda.

Esta conclusión tiene su análisis en la Parte 4 del presente trabajo. En él, se evalúan las variables de afección al valor de las viviendas y, en consecuencia, también su precio en el mercado de compraventa y alquiler. Entre ellos se destacan dos variables. Primeramente, se aprecia un incremento del Valor de Referencia Catastral del 9,6% entre el 2023 y el 2024. En segundo lugar, la evolución de precios de la oferta de vivienda, donde se muestra una tendencia al alza para la compra y el alquiler. También en su comparación relativa con la ciudad de Valencia.

Este indicador que, resulta un efecto más de la gentrificación, se corresponde con la teoría que el término implica. También manifiesta uno de los impactos más acusados que genera la turistificación. Juntamente con la pérdida de identidad cultural, el desplazamiento de los vecinos y la sustitución de negocios, son los efectos que la turistificación más tensiona en un barrio.

Estudiada en profundidad la repercusión sobre el precio de la oferta inmobiliaria se deduce que, este proceso -la turistificación- ha potenciado los efectos de la gentrificación desplazando el negocio de compraventa en favor de capitales inversores que priorizan la rentabilidad generada por el alquiler turístico. Si bien es cierto que las regulaciones sobre este mercado no cesan, la tendencia al alza en precios de alquiler y esta reflexión sobre gentrificación y turistificación, están vigentes.

15. DESDE LA REFLEXIÓN GENERADA.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alonso de Armiño Pérez, L. C., & Almazán Pérez de Petinto, G. V. (2022). El doble valor del análisis tipológico en la protección del. *Revistarquis*, 11(2).

<https://doi.org/https://doi.org/10.15517/ra.v11i2.50318>

Alquilerviviendavacacional. (26 de septiembre de 2022). *alquilerviviendavacacional.com*.

alquilerviviendavacacional.com: <https://alquilerviviendavacacional.com/comunidad-valenciana-guia-definitiva-alquiler-viviendas-turisticas-vt/>

Antequera, F. (17 de julio de 2019). *valenciaextra.com*. valenciaextra.com:

https://www.valenciaextra.com/es/valencia/russafa-y-ciutat-vella-la-valencia-que-acoge-a-los-turistas-y-expulsa-a-sus-proprios-vecinos_155950_102.html

Baena Gil, P. (junio de 2017). *diposit.ub.edu*. diposit.ub.edu:

https://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/118524/1/TFM_Baena_Gil_%20Patricia.pdf

Barcelo. (2023). *barcelo.com*. barcelo.com: [https://www.barcelo.com/guia-](https://www.barcelo.com/guia-turismo/es/espana/valencia/que-ver/ruzafa-el-barrio-hipster-de-valencia/)

[turismo/es/espana/valencia/que-ver/ruzafa-el-barrio-hipster-de-valencia/](https://www.barcelo.com/guia-turismo/es/espana/valencia/que-ver/ruzafa-el-barrio-hipster-de-valencia/)

Boyle, M. (2019) "*A New Approach to Gentrification: Using the case of Hartford to discover the reasons certain cities have not gentrified*". Senior Theses, Trinity College.

Caballero, F y Caballero, J (2014) "La leyenda negra de la gentrificación". Artículo de Opinión en La Marea.

Canalís, X. (16 de mayo de 2017). *hosteltur.com*. hosteltur.com:

https://www.hosteltur.com/122062_turistificacion-palabra-moda-demonizar-al-turismo.html

Carmona, M. D. (13 de junio de 2017). *oa.upm.es*. oa.upm.es:

https://oa.upm.es/47410/1/TFG_ROSAL_CARMONA_MARIA.pdf

Casgrain, A. y Janoschka, M (2013). "Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile" Universidad Católica de Chile.

Castro-Noblejas, H. *et al.* (2022). Gentrification process of a degraded space turned into a cultural showcase. The case of the Historic Center of Malaga. *Revista de Estudios Andaluces*, 43, 8-31. <https://dx.doi.org/10.12795/rea.2022.i43.01>

Cerdá Mansilla, E., Rubio, N., García Henche, B.y Campo, S. (2022). Airbnb y la turistificación de los barrios en las ciudades: un análisis de segmentación por barrios del alojamiento extrahotelero en Madrid. *Investigaciones Turísticas* (23), pp. 210-238

<https://doi.org/10.14198/INTURI2022.23.10>

Clark, E. "On gaps in gentrification theory." *Housing Studies* 7, no. 1 (1992): 16-26

[On gaps in gentrification theory | Eric Clark - Academia.edu](https://eric.ed.gov/?id=ED348441)

De Armiño, L.C. y Pérez, G, (2022). "El doble valor del análisis tipológico en la protección del Ensanche de Valencia." *RevistArquis*. Vol 11. N.2.

DOI:10.15517/ra.v11i2.50318

Del Romero, L. y Lara. (2015): “De barrio-problema a barrio de moda: gentrificación comercial en Russafa, El ‘Soho’ valenciano”, *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 35, nº 1, pp. 187-212.

Díaz, I (2023). “Gentrificación ¿Colonialismo cultural o urbanismo crítico? Una aportación al debate” *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universitat de Barcelona. Vol. 27. Núm. 2, pp. 25-46

Díaz-Parra, I y Hernández Cordero, A (05 Jan 2023): Gentrification studies and cultural colonialism: Discussing connections between historic city centers of Mexico and Spain, *Journal of Urban Affairs*, DOI: 10.1080/07352166.2022.2144336

Duque, R. “Procesos de gentrificación de cascos antiguos de España: El Albaicín de Granada. Granada.” PhD. diss., Universidad de Granada, 2010. <https://hera.ugr.es/tesisugr/19657602.pdf>.

Europapress. (5 de julio de 2018). *.europapress.es*. [europapress.es: https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/costa-blanca/noticia-entrebarris-reclama-declaracion-russafa-valencia-barrio-turisticamente-saturado-20180705121456.html](https://www.europapress.es/turismo/destino-espana/costa-blanca/noticia-entrebarris-reclama-declaracion-russafa-valencia-barrio-turisticamente-saturado-20180705121456.html)

Evaluación de la relación entre el valor percibido con respecto a la experiencia de gentrificación turística, la actitud y la intención de turismo responsable. (2020). *Taylor & Francis Online*, 19, 345-361. <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/14766825.2019.1707217>

Farha, L. y Gertten, F., (2022). “La gentrificación no está detrás de la crisis de vivienda en México. La financiarización sí”. *The Washiton Post*.

Fernandez Barquero, M. S. (25 de agosto de 2022). *leonhunter.com*. [leonhunter.com: https://www.leonhunter.com/conoce-la-magia-de-la-fundeu/](https://www.leonhunter.com/conoce-la-magia-de-la-fundeu/)

Fundeu. (17 de marzo de 2017). *fundeu.es*. [fundeu.es: https://www.fundeu.es/recomendacion/turistificacion-neologismo-valido/](https://www.fundeu.es/recomendacion/turistificacion-neologismo-valido/)

García Herrera, L.M. (2001). “elitización: propuesta en español para el término gentrificación” *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. Universidad de Barcelona. Vol. VI, nº 332

Grup Aürt. (2015). De la prolongació a la gentrificació. Extraído en enero de 2016, de <https://ateneullibertaricabanyal.files.wordpress.com>

Gil, D (2020). “El eterno desafío de potenciar lo propio...Gentrificación y turismo de masas en la ciudad histórica”. Universidad de Córdoba. <https://doi.org/10.21630/maa.2020.71.1>

Gómez-Pavón Durán, A.y Quilis Merín, M.(2021): El paisaje lingüístico de la migración en el Barrio de Ruzafa en Valencia: una mirada a través del tiempo. *Cultura, Lenguaje y Representación*, Vol.x xv, 135–154 <http://dx.doi.org/10.6035/clr.2021.25.8>

Hackworth, J y Smith, N (2000) “The changing state of gentrification” *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92, no. 4 pp.464-477

Hammett, C (1984). “Gentrification and residential location theory: review and assessment. *Geography and the urban environment, progress in research and applications.*” *Urban Studies* 6 (1984): 283-319.

- Hamnett, C. (1991) *The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification*. Transactions of the Institute of British Geographers, new Series, Vol.16, N,2 pp.173-189
- Harvey, D (2008) "La Libertad de la ciudad". *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología*. nº7 <https://www.redalyc.org/pdf/814/81411812003.pdf>
- Hernández Cordero, A. (2016). Gentrificación. Orígenes y Perspectivas. *Revista del Departamento de Geografía*. Argentina. N. 6 -1º semestre. pp. 91-113
- Hernández Cordero, A. (2021). Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes. *Dimensiones Turísticas*, 5(9). <https://doi.org/https://doi.org/10.47557/KRUW8909>
- Hernández, A. (14 de enero de 2021). *dimensionesturisticas.amiturismo.org*. dimensionesturisticas.amiturismo.org: <https://dimensionesturisticas.amiturismo.org/en/gentrificacion-y-turistificacion-origen-comun-efectos-diferentes>
- Housell. (31 de mayo de 2023). *housell.com*. [housell.com](https://www.housell.com/blog/gentrificacion-definicion-consecuencias/): <https://www.housell.com/blog/gentrificacion-definicion-consecuencias/>
- Inside Airbnb. (2024). Portal Web. <https://insideairbnb.com/>
- Inmonews. (9 de enero de 2020). *inmonews.es*. [inmonews.es](https://www.inmonews.es/subida-del-precio-de-la-vivienda-en-2019-y-moderacion-en-2020/): <https://www.inmonews.es/subida-del-precio-de-la-vivienda-en-2019-y-moderacion-en-2020/>
- Janoschka, M (). "Gentrificación en España reloaded". Gentrificació i Dret a la Ciutat. Papers 60. Pp 24-33.
- Jiménez Alcañiz, C. (2014). Análisis de las Metodologías para la recuperación patrimonial de entornos urbanos protegidos. Propuesta Metodológica: desde los valores históricos a los nuevos modelos energéticos. Russafa desde el siglo XIX Tesis doctoral. Universitat Politècnica de València. <https://doi.org/10.4995/Thesis/10251/37014>
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2007). "Gentrification". *Routledge. Taylor & Francis Group. New York. London*. [loretta lees tom slater elvin wyly-gentrification -routledge2007.pdf \(wordpress.com\)](https://www.wordpress.com/loretta-lees-tom-slater-elvin-wyly-gentrification-routledge2007.pdf)
- Llanos, H. (2012). "Los "yukis", ese grupo encargado de aburguesar los barrios".. *"El País"*.
- Llorca, A y Fernández, L (2017). Transformaciones socio-espaciales en el barrio de Russafa. Efectos de la gentrificación.
- Llorca Ponce, A., and Rius-Sorolla, G., "Measuring gentrification in the Russafa neighbourhood." In Proceedings of 3rd Valencia International Biennial of Research in Architecture. Changing priorities. Valencia. 2022. <https://doi.org/10.4995/VIBRArch2022.2022.15291>
- López-Gay, A. et al. (2019). Midiendo los procesos de gentrificación en Barcelona y Madrid: una propuesta metodológica. En XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: "Challenges and paradigms of the contemporary city": UPC, Barcelona, October 2-4, 2019. Barcelona: CPSV, 2019, p. 8680. E-ISSN 2604-6512. DOI <http://dx.doi.org/10.5821/ctv.8680>

- Marín García, A. (1 de marzo de 2022). *economipedia.com*. economipedia.com:
<https://economipedia.com/definiciones/gentrificacion.html>
- Martín, R. (18 de noviembre de 2021). *valenciaextra.com*. valenciaextra.com:
https://www.valenciaextra.com/es/valencia/vecinos-ruzafa-positivos-con-evolucion-barrio-en-ultimos-anos_502781_102.html
- Mermet, A. C. (2017). *taylorfrancis.com*. taylorfrancis.com:
<https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9781315629759-3/airbnb-tourism-gentrification-anne-c%C3%A9cile-mermet>
- Molins, V. (17 de julio de 2022). *elconfidencial.com*.
https://doi.org/https://www.elconfidencial.com/espana/comunidad-valenciana/2022-07-17/edad-oro-barrio-valenciano-russafa-gueto_3460333/
- Morell, M. (2016). Turisme per desposseïció: el treball col·lectiu del patrimoni cultural com a comú denominador urbà. *Quaderns De l'Institut Català d'Antropologia*, (32), 51–69. Retrieved from
<https://publicacions.antropologia.cat/quaderns/article/view/139>
- Moreno Pérez, R. (18 de julio de 2017). *calles.valenciaactua.es*. calles.valenciaactua.es:
<https://calles.valenciaactua.es/barrio-2-1-russafa/>
- Moreno, V. (3 de febrero de 2014). *paisajetransversal.org*. paisajetransversal.org:
<https://paisajetransversal.org/2014/02/cronica-de-una-gentrificacion-anunciada/>
- Naciones Unidas. Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre de 2015. 70/1. Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. [Welcome to the United Nations](#)
- Navalón, T. (15 de noviembre de 2021). *valenciaplaza.com*. valenciaplaza.com:
<https://valenciaplaza.com/cuantos-pisos-turisticos-hay-en-tu-barrio-valencia-habilita-un-portal-para-geolocalizarlos>
- Red Española Para El Desarrollo Sostenible. <https://reds-sdsn.es>
- Richards, G., y Hannigan, J. (2017). The SAGE Handbook of New Urban Studies. Sage Publications Ltd.
- Romero Renau, L. del y Lara Martín, L. (2015). «De barrio-problema a barrio de moda: gentrificación comercial en Russafa, el “Soho” valenciano». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 35 (1), 187-212.
- Rubiales, M. (2014) “¿MEDIR LA GENTRIFICACIÓN? Epistemologías, metodologías y herramientas de investigación de carácter cuantitativo y mixto” *Working Paper Series. Contested_Cities*. Universidad de Barcelona. Departamento de Geografía humana.
- Sánchez Ledesma, E., Vázquez Vera, H., Sagarra, N., & Peralta, A. (2020). Vías percibidas entre la gentrificación del turismo y la salud: un estudio participativo de Photovoice en el barrio Gòtic de Barcelona. *ScienceDirect*, 258, principal.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2020.113095>
- Sánchez, G. (22 de agosto de 2019). *elsaltodiario.com*. elsaltodiario.com:
<https://www.elsaltodiario.com/vivienda/zona-cero-gentrificacion-valencia>

- Sargatal, M.A. (2001). Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del barrio del Raval en Barcelona. *Scripta Nova*, nº 94 (66); pp. 1-22
- Sequera Fernández, J. (2013). *Las políticas de la gentrificación en la ciudad neoliberal*. Universidad Complutense de Madrid. Facultad de ciencias políticas y sociología.
- Sequera Fernández, J. (mayo de 2020). *Gentrificación: capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. ESP, La Catarata.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y regeneración*. Madrid ESP, Traficantes de Sueños (Traducción de Hendel, V)
<https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>
- spainhouses. (17 de julio de 2023). *spainhouses.net*. [spainhouses.net:](https://www.spainhouses.net/es/precios-venta-russafa-valencia.html)
<https://www.spainhouses.net/es/precios-venta-russafa-valencia.html>
- Terrés, J. (5 de marzo de 2017). *traveler.es*. [traveler.es:](https://www.traveler.es/gastronomia/articulos/barrios-que-si-ruzafa-en-valencia/7507)
<https://www.traveler.es/gastronomia/articulos/barrios-que-si-ruzafa-en-valencia/7507>
- Teixidor, M.J. y Boira, J. V. (1991): “Análisis demográfico y transformaciones en la ciudad de Valencia”. En Valencia 1991: Ciudad, Población y Sociedad. Bellver Sáez (Coord.). Ed: Ayuntamiento de Valencia.
- Torres, F. (2006). “Las dinámicas de la convivencia en un barrio multicultural. El caso de Russafa (Valencia)”. *Papeles del CEIC*, núm. 2, septiembre, pp. 1-36, Universidad del País Vasco. España
- Tourhistoria. (6 de agosto de 2019). *tourhistoria.es*. [tourhistoria.es:](https://tourhistoria.es/2019/08/historia-del-barrio-de-gracia/)
<https://tourhistoria.es/2019/08/historia-del-barrio-de-gracia/>
- Turismoenmadrid. (12 de abril de 2023). *turismoenmadrid.com*. [turismoenmadrid.com:](https://www.turismoenmadrid.com/barrio-malasana/)
<https://www.turismoenmadrid.com/barrio-malasana/>
- Valencia (EP). (24 de septiembre de 2022). *valenciaplaza.com*. [valenciaplaza.com:](https://valenciaplaza.com/ayuntamiento-aprueba-adjudicacion-obras-remodelar-baroncortes-russada)
<https://valenciaplaza.com/ayuntamiento-aprueba-adjudicacion-obras-remodelar-baroncortes-russada>
- Vazquez varela, C. *Espacio urbano y segregación social. Procesos y políticas en el casco histórico de Madrid*, Tesis doctoral dirigida por el Catedrático de Geografía Humana Manuel Valenzuela Rubio, Madrid: Universidad Autónoma de Madrid, noviembre 1996. 914 pp.
- Visitasguiadasvalencia. (9 de abril de 2021). *visitasguiadasvalencia.com*. [visitasguiadasvalencia.com:](https://www.visitasguiadasvalencia.com/informacion-visitas-de-interes-en-valencia-spain/53-interesante-en-valencia/251-ruzafa-historia-de-un-barrio-de-valencia)
<https://www.visitasguiadasvalencia.com/informacion-visitas-de-interes-en-valencia-spain/53-interesante-en-valencia/251-ruzafa-historia-de-un-barrio-de-valencia>

ANEXO

CRÓNICA POR GONZALO SÁNCHEZ. DERECHO A LA VIVIENDA. EL SALTO.

Una crónica realizada por Gonzalo Sánchez en pleno corazón de Ruzafa en el año 2019 nace del contacto más estrecho con los vecinos y el conocimiento de sus vivencias, hábitos, forma de vida, diversidad económica y social, presentes en el barrio. Constata cómo todo ello fue transformado paso a paso, hasta convertirse en una atracción para residentes y turistas.

En su estudio atribuye a los 2000 la caducidad de la esperanza que albergaban vecinos -y nuevos vecinos inmigrantes- para con un cambio a mejor en el barrio.

La llegada de nuevos residentes inversores, comerciantes, empresarios y profesionales de alto nivel socioeconómico, le dieron el vuelco a Ruzafa, poniendo de manifiesto lo que típicamente ocurre en los procesos de gentrificación. Donde los vecinos son desplazados por nuevas gentes con miras meramente económicas y financieras. Estos toman los espacios y obligan a los residentes antiguos a migrar a otros lugares por la misma insostenibilidad de la vida cotidiana. Así Ruzafa se ha convertido en el barrio de moda en Valencia. Indagando entre la gente residente que todavía pernocta en Ruzafa, se pudo conocer que aún en el 2019 todavía la gentrificación estaba activa, las empresas e inversores seguían comprando las viviendas más degradadas, convirtiéndolas en tiendas y negocios rentables conforme a las nuevas exigencias sociales que rentaban.

En esta crónica se aprecia el sentir de los ciudadanos humildes, que han sentido una invasión desmedida. En esta línea, en el estudio se presenta a Pilar. Al ser consultada dijo que era víctima del caso "Buenos Aires 31", un edificio residencial situado en la misma calle Ruzafa. Fue comprado por unos inversores en el año 2017 y afirma una fuerte subida de los alquileres hasta dejar de ser asumible y por tanto, verse obligados a abandonar el edificio en favor de unos nuevos residentes sin apego alguno al barrio.

“Llevaba allí viviendo más de 15 años, cuando de repente me llegó el burofax certificando la no renovación de contrato”

Se recoge también en el artículo otro testimonio. Esta vez es el caso de Juan, quien se vio obligado a dejar su residencia de alquiler y salir bajo una indemnización porque no había finalizado la fecha de vencimiento de su contrato.

Entre otras conversaciones de vecinos se destaca a Octavi Ruíz, miembro de la organización "Entrebarrios". Esta agrupación está encargada de organizar y velar por todas las luchas por el territorio y las viviendas en el barrio. Ruíz indica que *“La gentrificación es el proceso de expulsión de los vecinos de un barrio, por una masa de personas de otra clase social más alta”*.

Gonzalo Sánchez, autor de la recopilación de las anteriores conversaciones, constata que los vecinos no están de acuerdo con el Plan Especial de Protección (PEP). Pues dicho plan,

propuesto por el ayuntamiento, incita a la continuidad de la turistificación desmesurada ya presente en el barrio. De igual modo, la catalogación de residencias como turísticas está también fuera de proporción, afirma Lluís Mira, representante de la asociación "Veïnat en Perill d'Extinció de Ciutat Vella".

Se extrae también de la crónica en cuestión el incremento en el precio del alquiler en Ruzafa, tratándose del 45% respecto a 2014 (Según datos del portal *Fotocasa*).

Esta crónica de 2019 concluye que el motivo principal, efecto por cierto de la gentrificación, de la expulsión progresiva de vecinos de Ruzafa es por el alto precio de los alquileres que resultan convertirse en impagables para quienes tienen ingresos bajos. Obligando a estos a buscar otras viviendas fuera del barrio. De igual modo, se suma la saturación de turistas que invaden los espacios públicos, en comunión con el bullicio provocado por los locales de ocio y los negocios de atención 24horas.