

GENTRIFICACIÓN, TURISTIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN COMO PROCESOS INTERRELACIONADOS EN CIUDADES TURÍSTICAS

*Juan López-Jiménez**

Universidad de Alicante
<https://orcid.org/0000-0001-5601-3714>

RESUMEN

Los procesos urbanos de gentrificación, turistificación y segregación han sido temas de investigación ampliamente analizados, pero sin haberse abordado en dinámicas interdependientes a nivel intraurbano. El objetivo es comprender como estos procesos evolucionan con dependencia recíproca en Alicante. El método de correlación multivariable y análisis cartográfico muestra como principal hallazgo la evolución vinculada del desplazamiento y concentración de la población según su perfil socioeconómico, pero también con las características del valor y uso de la vivienda y de manera simultánea.

Palabras clave: gentrificación; turistificación; segregación; análisis intraurbano; Alicante.

Gentrification, touristification and segregations as interrelated processes in touristic cities

ABSTRACT

The urban processes of gentrification, touristification and segregation have been broadly analysed topics of investigation, but not undertaken taking into account the interdependent dynamics at an interurban level. The objective is to understand how these processes evolve with reciprocal dependency in Alicante. The method of multivariable correlation and cartographic analysis shows as a main finding the evolution of displacement and concentration of the population according to its socio-economic profile, but also with the characteristics of the value and use of housing and simultaneously.

Fecha de recepción: 14 de enero de 2025.

Fecha de aceptación: 27 de noviembre de 2025.

*Departamento de Geografía Humana. Universidad de Alicante. Ctra. San Vicente del Raspeig, s/n. 03690 San Vicente del Raspeig. ALICANTE (España). E-mail: juan.lopez.j@ua.es

tographical analysis indicate as main finding the evolution linked to the displacement and clustering of population in accordance to their socioeconomic profile, but also with the characteristics of value and use of housing simultaneously in mind.

Keywords: gentrification; touristification; segregation; interurban analysis; Alicante.

1. INTRODUCCIÓN

Los procesos de gentrificación, turistificación y segregación en las ciudades han sido temas de investigación ampliamente analizados por la literatura reciente, pero pocas han sido las investigaciones donde se abordan las dinámicas interdependientes y vinculadas de algunos de estos procesos. Para comprender la relación de estos procesos en las dinámicas urbanas hay que apuntar previamente que el estudio de la gentrificación se exageró desde hace décadas (Hamnett, 1991) para vincularse a procesos que iban más allá del propio concepto definido por Glass en el año 1964. En ocasiones, al simple proceso de segregación de las ciudades se les llamó gentrificación. Esto se produjo dada la analogía de ambos procesos, que presentaban rasgos comunes como el desplazamiento y la sustitución social y el cambio del paisaje urbano, de las características de la vivienda y de las condiciones de vida. La connotación conceptual del término gentrificación ha evolucionado desde ese primer momento, es decir, de cuando fue descrito como un proceso de sustitución social que empezaba con un periodo de desinversión o abandono, para un posterior desplazamiento de los residentes de menores ingresos con la llegada de la inversión pública (y/o privada) y la transformación del parque de viviendas (Glass, 1964). La literatura replica la comprensión conceptual de este término que evoluciona y dota de diferentes causas explicativas al proceso durante años (Davidson y Lees, 2005; Lees *et al.*, 2008, Janoschka *et al.*, 2014; López-Gay, 2018; Díaz-Parra, 2021; López-Morales *et al.*, 2021; Quinton, *et al.*, 2022), pero que coincide y se relaciona también con la incidencia de otros procesos urbanos como la turistificación y la segregación. Aun así, estos tres procesos no se incorporan por igual al relato de una acción encadenada y recíproca en su conjunto en la dinámica urbana de cualquier ciudad.

La turistificación se produce por el aumento no planificado de los alojamientos turísticos y la orientación del espacio urbano como objeto de consumo turístico con implicaciones en la transformación socioespacial urbana (Yrigoy, 2017; Del Romero, 2018; Egio-Rubio y Fernández, 2020; González-Pérez, 2020; Almeida-García, *et al.*, 2023). Este proceso no se relaciona necesariamente con la gentrificación y/o turistificación turística, pero en ambos procesos se han llegado a aceptar similitudes y diferencias (Nofre y Sequera, 2019; Marenzana *et al.*, 2024), pero también abusos en sus usos y concomitancia (Rodríguez-Barcón, *et al.*, 2021). De hecho, la literatura se amplía en los últimos años por la necesidad de abordar en conjunto ambos procesos por sus implicaciones similares, en muchos casos vinculadas a los centros históricos (Jover y Díaz-Parra, 2020; Díaz-Parra, 2021; Parralejo y Díaz-Parra, 2021).

En menor medida la segregación residencial y socioeconómica ha sido analizada en interdependencia con los otros dos procesos urbanos analizados. En todo caso, la literatura ha adaptado recientemente el análisis de la segregación a través de pro-

cesos de gentrificación, habiéndose llegado a identificar en algunos casos la segregación como consecuencia y parte de la reestructuración de la ciudad fruto de esta gentrificación (Sabatini, *et al.*, 2017; Díaz-Parra, 2021; Díaz-Parra y Hernández, 2024). La segregación residencial está principalmente influenciada por la renta y la vivienda e incide en el desplazamiento previo o consecuente de grupos sociales para una distribución desigual en el espacio urbano (Martori y Hoberg, 2004; Bayona, 2007; Capel, 2009; Knox y Pinch, 2010; López-Jiménez, 2020) con lo que tiene una analogía con la gentrificación y turistificación.

Por consiguiente, existe en la literatura una aproximación a la relación de algunos de estos procesos que conectan o solapan entre ellos, pero que no proporcionan un diagnóstico del estudio de las dinámicas conjuntas de los tres procesos en una misma escala espacial y temporal. La hipótesis de partida de esta investigación muestra como a partir de la utilización de un caso de estudio como la ciudad turística de Alicante, los procesos urbanos de gentrificación, turistificación y segregación presentan un carácter interdependiente y vinculado en su origen y desarrollo a nivel intraurbano y en una misma escala temporal. La investigación se orienta con el objetivo de analizar la evolución de estos procesos en sus dinámicas recíprocas con diferente incidencia en el ámbito intraurbano, frente al hasta ahora análisis sesgado y descontextualizado de unos procesos u otros en el ámbito urbano, dentro de un marco teórico-conceptual sin diagnóstico empírico.

2. METODOLOGÍA

La metodología de estudio de los procesos de gentrificación, turistificación y segregación en las ciudades se ha sustentado en la utilización de diferentes técnicas y herramientas de análisis. En una fase inicial la metodología del presente estudio se inició con una consulta bibliográfica en la que se utilizó diferentes bases de datos académicos como Scopus, Dialnet y Google Scholar, SciELO, Redalyc y JSTOR. La introducción combinada de los tres conceptos a los catálogos bibliográficos, pero también la combinación de estos ha logrado destacar aquellas obras relevantes que supusieran la definición y explicación de estos tres procesos urbanos de manera individualizada, en un intento de encontrar estudios donde se analizara su vinculación conjunta en las dinámicas urbanas de casos de estudio concretos.

En general, los métodos de investigación para los tres procesos urbanos se han orientado a metodologías cualitativas, cuantitativas, o la combinación de ambos, para una metodología mixta en la que definiera y caracterizara el desarrollo de cada uno de estos procesos a diferentes escalas. En el caso de la gentrificación, los métodos de identificación han sido numerosos desde el mismo momento que se acuñó el concepto y han utilizado métodos cuantitativos para abordar más el resultado que el proceso (Preis *et al.*, 2021; López-Gay *et al.*, 2021; Finio, 2022), mientras los cualitativos se han centrado en los matices de cómo se desarrolla este proceso a lo largo del tiempo (Zuk *et al.*, 2018). La turistificación se nutre generalmente de un análisis exploratorio y explicativo, acompañados del relato teórico, y posteriormente empírico en casos de estudio. La segregación residencial y socioeconómica se ha servido de una metodología mixta para su estudio, pero con una importante incidencia del análisis cuantitativo a partir del estudio de casos (Massey y Denton, 1988; López-Jiménez, 2020).

Los indicadores utilizados de manera común para el estudio de la gentrificación, turistificación y segregación residencial y socioespacial convergen en la utilización cualitativa y cuantitativa de variables sociodemográficas de la población y de la vivienda. Para el método cuantitativo propuesto se utilizan datos del ciclo temporal de análisis utilizado respecto a la población, nivel de estudios y renta neta y, también, de vivienda principal, no principal y turística y precio medio. Si bien, para estimar las tasas de evolución, la existencia de datos en el INE de población, renta de más allá del año 2021 ha condicionado la actualización de las series hasta el año 2023. En el caso de la vivienda también se toman datos provenientes del censo, así como de la base de datos del registro de bloques y conjuntos de viviendas de uso turístico de la Comunitat Valenciana del registro de la Generalitat Valenciana.

La unidad intraurbana seleccionada es la de los subdistritos urbanos del proyecto Urban Audit. Estas unidades que agrupan secciones censales con características morfológicas y de desarrollo urbano homogéneas que presentan una base de datos asociada con información espacial de características socioeconómicas y de vivienda. Esta división intraurbana a escala de barrios permite el análisis multivariable a través de la correlación de datos espaciales mediante covarianza y análisis cartográfico. Los resultados diferenciados con analogía a la evolución de las variables socioeconómicas permitirán ver el grado de evolución de determinadas variables asociados al desarrollo de los procesos urbanos en cada momento temporal concreto.

En conclusión, los procesos urbanos analizados a nivel intraurbano en Alicante se evalúan a partir de los cambios significativos de las medias aritméticas y de las tasas de evolución de los valores a escala local que entrevean divergencias en la estructura intraurbana. Este fenómeno geoespacial se combina con la covarianza y grado de reciprocidad de unos cambios respecto a otros. Con todo, esta investigación no utiliza todas las variables posibles en la identificación y análisis de los procesos urbanos estudiados que se hayan podido utilizar en el análisis individualizado de cada uno. Aun así, se defiende este análisis porque más allá de la exactitud y nivel de detalle de los procesos a partir de los métodos de análisis multivariable utilizados, el resultado refuerza la hipótesis de que el conocimiento de la dinámica urbana de las ciudades turísticas ha de tener en cuenta el carácter interdependiente de los procesos de gentrificación, turistificación y segregación dentro del núcleo urbano, con lo que y no deben ser analizados por separado, por descontextualizarse unos de otros.

3. INTERDEPENDENCIA DE LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN, TURISTIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN

La gentrificación, turistificación y segregación son procesos de producción del espacio altamente dinámicos y ligados a los flujos y circuitos del capital que producen una transformación socioespacial diferenciada según el contexto geográfico donde acontecen (Maloutas, 2011; Janoschka, 2016; López-Jiménez, 2020). Un elemento común destacado que surge como factor inductor de estos procesos es el de las características y dinámica del mercado de la vivienda (Zukin, 1997; Smith, 2002; Leal, 2002; Martori y Hoberg, 2004; Lees *et al.*, 2008; Capel, 2009; Crespi-Vallbona y Mascarilla-Miró, 2018; García-López, *et al.*, 2019; López-Jiménez, 2020), que destaca junto al consecuente desplazamiento social originado

en cada uno de estos procesos (Herrera *et al.*, 2007, Janoschka, 2016; Cocola-Gant, 2016; Vives-Miró y Rullán, 2017; López-Gay *et al.*, 2021; Rodríguez-Barcón, *et al.* 2021).

Los espacios principalmente impactados por los procesos de gentrificación, turistificación y segregación son los ámbitos centrales, aunque estos fenómenos también se producen en la periferia. En ambos espacios los procesos están influidos por las características de la vivienda y el recíproco desplazamiento social. En los ámbitos centrales y/o históricos el propósito motivado de intervenir estratégicamente para la mejora de la cualificación y funcionalidad urbana (Smith, 2002) ha coincidido con otros de carácter casual, para producir gentrificación, en algunos casos, y turistificación en otros. De hecho, desde el principio se determinó el concepto de renovación y rehabilitación urbana en una visión más amplia del proceso gentrificador en los barrios (Ley, 1981; Smith, 1982). El dinamismo del capital en torno a la teoría de la producción y el consumo ha derivado con el tiempo en diferentes tipos de gentrificación como la gentrificación por creación de nuevas construcciones u obra nueva, la gentrificación comercial, la gentrificación turística, la gentrificación estudiantil, entre otras (Lees *et al.*, 2008). La gentrificación por creación de nuevas construcciones u obra nueva se origina por el cambio de las características de la vivienda en espacios urbanos consolidados o semiconsolidados (Davidson y Lees, 2005). Por otro lado, la gentrificación turística implica cambios sociales, espaciales y económicos de las ciudades y es también una de las tipologías más destacadas (Gotham, 2005; Lees *et al.*, 2008; Jover y Díaz-Parra, 2020; Díaz y Sequera, 2020) en procesos que afectan fundamentalmente a los centros urbanos (García Herrera, *et al.*, 2007; Sorando y Ardura, 2018; de la Calle, 2019).

En concordancia, el desplazamiento social y su relación con la vivienda entorno a otro proceso urbano como es la turistificación es ejercido por la fuerte presión turística soportada en algunos espacios urbanos. Esta actividad con alta capacidad de consumo provoca fuertes desviaciones en el mercado de la vivienda y cambios en la fisonomía urbana. Las viviendas orientadas al alquiler turístico desplazan población (Cocola-Gant, 2016; Yrigoy, 2017; Jover y Díaz-Parra, 2020) y contribuyen a tensionar el mercado de la vivienda (Cocola-Gant, 2016; García-López, *et al.*, 2019; Yrigoy, 2019; Morales-Pérez *et al.*, 2020; Cocola-Gant y Gago, 2021). La relación estadísticamente positiva entre el precio del alquiler de la vivienda turística y el de la vivienda convencional está ligada por una analogía entre oferta y demanda variable entre ambas (García-López *et al.*, 2019; Manuel, *et al.*, 2022) que repercute en el acceso final a la vivienda de la población local. Aun así, la turistificación también viene asociada a la nueva actividad comercial que amolda el paisaje urbano a espacio de consumo para la nueva demanda ejercida por visitantes y turistas. El proceso terciarizador se acompaña de la presencia y tendencia del aumento de los servicios de ocio y hostelería (Lees *et al.*, 2008).

En algunos casos, la proliferación de la expansión del turismo y de los alojamientos turísticos del centro urbano puede afectar, influir y transformar áreas anexas al propio centro urbano (Méndez, 2019; Salom y Pitarch, 2021). El desplazamiento social en áreas urbanas anexas o próximas al centro urbano por la turistificación, pero también por la gentrificación o gentrificación turística, no es un fenómeno reciente puesto que ya ha sido analizado desde la década de los años de 1980 (Marcuse, 1985) y, en muchos casos, ignorado en el desarrollo de las investigaciones sobre este proceso (Slater, 2009). La creciente tendencia en las últimas décadas a que la cultura, el ocio, el entretenimiento y el turismo

asuman un papel central en la regeneración urbana y la revitalización socioeconómica de las zonas urbanas (y también, más recientemente, suburbanas) ha aumentado este riesgo.

Por último, los procesos de segregación residencial y socioeconómica, que forma parte de la tendencia del desarrollo urbano de las ciudades posmodernas, y que induce a desplazamientos de los hogares pobres a la periferia por la fuerza del mercado de la vivienda. Este es un fenómeno que forma parte de un patrón común de los territorios europeos (Hochstenbach y Musterd, 2017; Le Goix *et al.*, 2021). La población con mayor renta y nivel de estudios ocupa primeramente los barrios elegidos, en procesos selectivos o auto-segregadores, por la capacidad de unos individuos, o grupo de población, de seleccionar el espacio para residir y dejar para postergación residual a otros (Massey y Denton, 1988; López-Jiménez, 2020). El desplazamiento provocado en la segregación puede suponer la ruptura de la cohesión urbana y social y la concentración de grupos sociales y rentas diferentes. La autosegregación y gentrificación por obra nueva coinciden en la causística de como la oportunidad de ofrecer un producto inmobiliario basado en el lugar, y con diferentes gamas de construcción puede incidir en el desplazamiento de población.

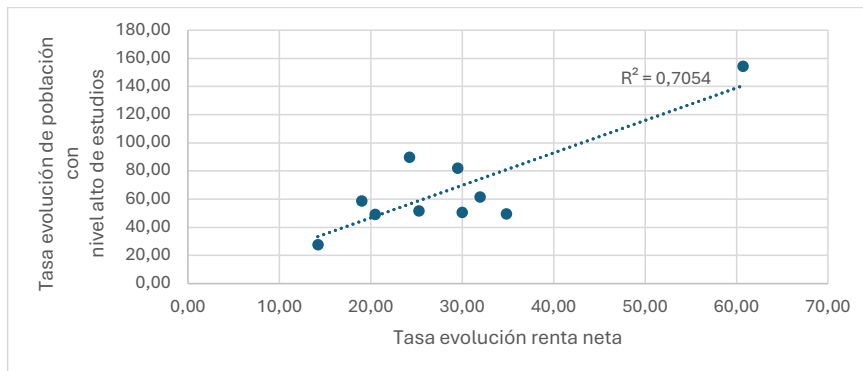
Por consiguiente, la relación inductora de las características y dinámica del mercado de la vivienda para la transformación espacial y el desplazamiento social forma parte de estos tres procesos, si bien, la relación vinculada e interdependiente de unos procesos con otros, y en su conjunto, no ha sido analizada.

4. LA DEPENDENCIA RECÍPROCA DE LOS PROCESOS INTRAURBANOS DE GENTRIFICACIÓN, TURISTIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN EN UNA CIUDAD TURÍSTICA A TRAVÉS DEL CASO DE ESTUDIO DE ALICANTE

La ciudad de Alicante se localiza en el litoral occidental del Mar Mediterráneo, dentro de la región española de la Comunitat Valenciana. El importante desarrollo urbanístico de décadas pasadas generó un modelo territorial turístico y turístico-residencial que ha derivado a que en la actualidad sea la economía terciaria y de servicios la principal actividad económica de la ciudad. Por ello, el núcleo urbano de Alicante presenta en la actualidad un modelo urbano en el que todavía existe una influencia del crecimiento desestructurado en el pasado (Terán 1982, 2009), una intensificación de la actividad económica terciaria que ha ejercido influencia centrípeta de flujos de actividades, capital, inversiones y turistas al centro urbano hasta el presente (Espinosa; 2004; Ponce, 2014; Cantó-Gómez y Mantecón, 2020; Martí-Ciriquián, *et al.*, 2022; Bernabeu-Bautista, *et al.*, 2023), una periferia Este que concentra el desarrollo urbanístico y una periferia Norte que mantiene una vulnerabilidad urbana y segregación social desde décadas pasadas (Cutillas *et al.*, 2016; López-Jiménez, 2020).

El resultado del cálculo de los indicadores socioeconómicos y de vivienda seleccionados para analizar la gentrificación, la turistificación y la segregación en la secuencia temporal estimada entre los años 2011 y 2023 y a escala intraurbana en Alicante, revela diferencias notables entre diferentes ámbitos urbanos. En primer lugar, hay que indicar que la población decrece en este periodo en algunos subdistritos urbanos. Cuando se produce esta regresión demográfica existe una correlación elevada ($R^2=0,7054$) que se aproxima a la unidad o máxima asociación entre la pérdida de población y la evolución de los grupos de población con mayor renta y con mayor porcentaje de nivel alto de estudios (véase figura 1).

Figura 1
CORRELACIÓN DE PEARSON. TASA DE EVOLUCIÓN DE LA RENTA NETA Y EL PORCENTAJE DE POBLACIÓN CON NIVEL ALTO DE ESTUDIOS POR SUBDISTRITOS URBANOS EN ALICANTE

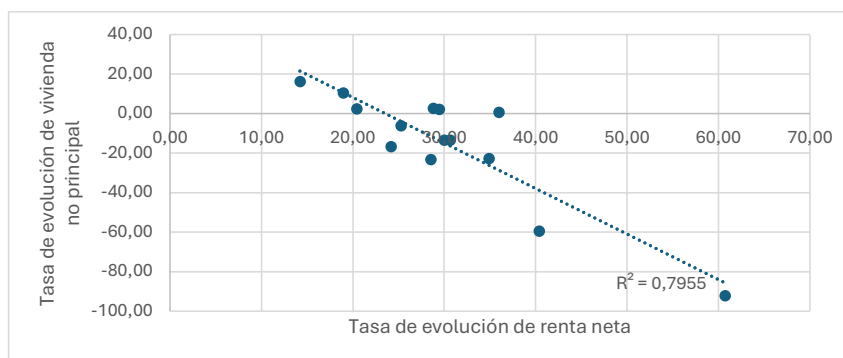


Fuente: Urban Audit (2024), Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Nota: Obsérvese la alta asociación entre población con mayor nivel de estudios y mayor renta.

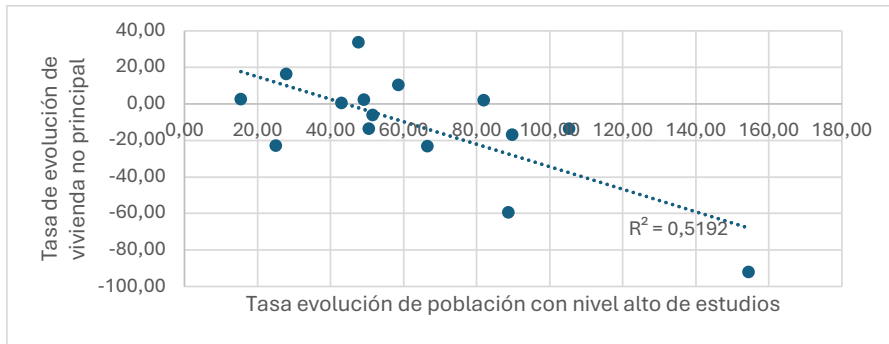
La alta correlación entre renta y el mayor nivel de estudios es fruto de una movilidad residencial que proyecta un desplazamiento de población de unos barrios a otros en función de su perfil socioeconómico. Una vez desplazadas y concentradas las rentas y el nivel alto de estudios se produce una incidencia directa de esta asociación con las características de la vivienda. En estos casos, la relación entre el aumento de la renta y del nivel alto de estudios es inversamente proporcional al aumento de la vivienda de uso no principal (véase figura 2 y figura 3).

Figura 2
CORRELACIÓN DE PEARSON. TASA DE EVOLUCIÓN DE LA RENTA NETA Y VIVIENDA NO PRINCIPAL POR SUBDISTRITOS URBANOS EN ALICANTE



Fuente: Urban Audit (2024) y Censo de Población y Vivienda (2021) del Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Figura 3
CORRELACIÓN DE PEARSON. TASA DE EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE POBLACIÓN CON NIVEL ALTO DE ESTUDIOS Y PORCENTAJE DE VIVIENDA NO PRINCIPAL POR SUBDISTRITOS URBANOS EN ALICANTE



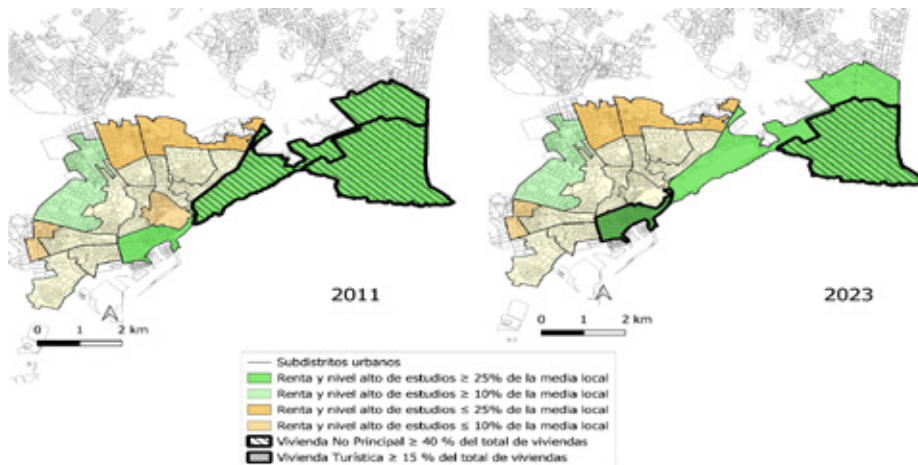
Fuente: Urban Audit (2024) y Censo de Población y Vivienda (2021) del Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Independientemente del factor causal y del resto de factores posibles que podrían darse en un análisis multivariable, conforme a la correlación lineal hallada, los flujos de desplazamiento de personas hacia determinados barrios producen un efecto en el uso de la vivienda. La vivienda de uso no principal descende en número y porcentaje porque la vivienda de uso principal se convierte en el más significativo valor inmobiliario de consumo allí donde se están concentrando las mayores rentas y el mayor porcentaje de población con nivel alto de estudios, aumentando su orientación a este uso conforme se va agrupando progresivamente esta población. En el resto del núcleo urbano, aumenta o se mantiene el porcentaje de vivienda de uso no principal, y en algunos casos como el centro urbano, esta se orienta finalmente al uso turístico mediante su adaptación a vivienda turística (véase figura 4).

El resultado de la evolución de los indicadores de población, renta, nivel de estudios y vivienda en Alicante en el periodo comprendido entre el año 2011 y el año 2023 indica que la periferia Este, sigue manteniendo niveles elevados de vivienda no principal, pero conforme absorbe la población con mayor renta y nivel de estudios, esta va descendiendo. Al mismo tiempo, esta evolución se vincula con la fijación de la población de menor renta y nivel de estudios en los espacios previamente segregados de la periferia Norte. El resto de los espacios intraurbanos apenas varía, a excepción del centro urbano, con la aparición de manera notable de la vivienda turística.

En la explicación de las dinámicas de distribución y evolución porcentual de la vivienda no principal y turística hay que añadir el resultado del indicador que supone el análisis de correlación mediante covarianza entre el precio de la vivienda y las características de esta. Este análisis muestra que el grado de asociación entre la evolución de la vivienda no principal y el precio medio de venta de las viviendas es muy aproximado y proporcional (véase figura 5).

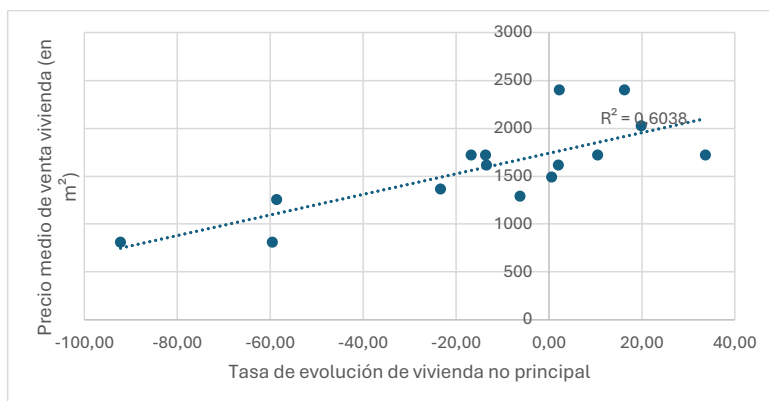
Figura 4
CONCENTRACIÓN DE LA RENTA, PORCENTAJE DE POBLACIÓN CON NIVEL ALTO DE ESTUDIOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA POR SUBDISTRITOS URBANOS EN ALICANTE (2011-2023)



Fuente: Fuente: Urban Audit (2024) y Censo de Población y Vivienda (2021) del Instituto Nacional de Estadística. Generalitat Valenciana. Elaboración propia.

Nota: Obsérvese la concentración y aparición de la vivienda no principal y la vivienda turística respectivamente en los ámbitos con población de mayor renta y nivel alto de estudios, frente a la fijación de la población de menor renta y nivel de estudios en la periferia norte.

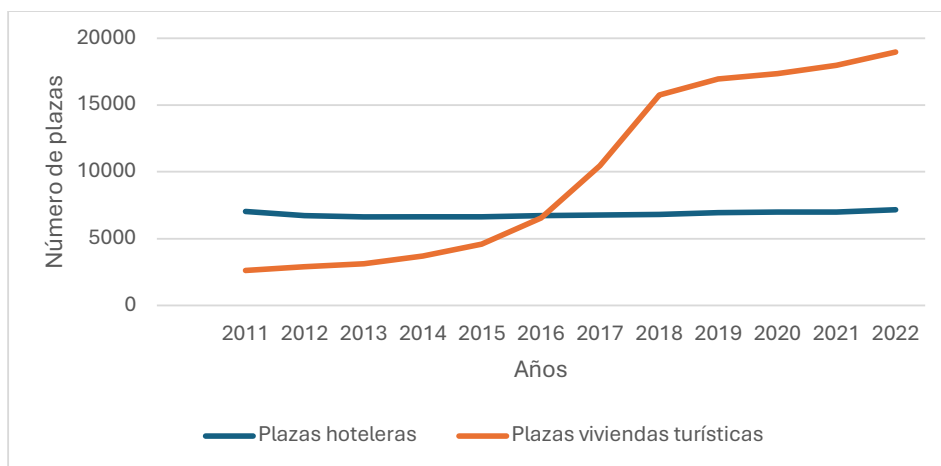
Figura 5
CORRELACIÓN DE PEARSON. TASA DE EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDA NO PRINCIPAL Y POBLACIÓN CON NIVEL ALTO DE ESTUDIOS POR SUBDISTRITOS URBANOS EN ALICANTE



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021 (INE). Urban Audit. Portal Idealista (2024). Elaboración propia.

Por consiguiente, el aumento del precio de la vivienda se está produciendo principalmente en aquellos barrios que presentan un mayor crecimiento de la vivienda no principal, es decir, aquellos alejados de donde es mayor el aumento y evolución del porcentaje de viviendas principales y a donde se desplaza la población conforme a su mayor capacidad de decisión en función de su perfil socioeconómico. Aun así, sigue siendo la periferia Este, el centro urbano y las áreas céntricas las áreas de mayor valor medio del precio de la vivienda. Precisamente el centro urbano es objeto de un crecimiento exponencial de las viviendas no principales vinculadas a las viviendas turísticas. Este proceso agudizado en la última década ha reconfigurado el modelo urbano con el cambio de las características sociales y económicas de este centro de la ciudad. La llegada de turistas y visitantes, sobre todo extranjeros, se refleja en una tasa de crecimiento del 12% en este periodo de análisis y según de datos del INE. Esta evolución ha venido acompañada de una también explosiva evolución de las plazas turísticas, que sobre todo se han orientado a las de las viviendas turísticas (véase figura 6).

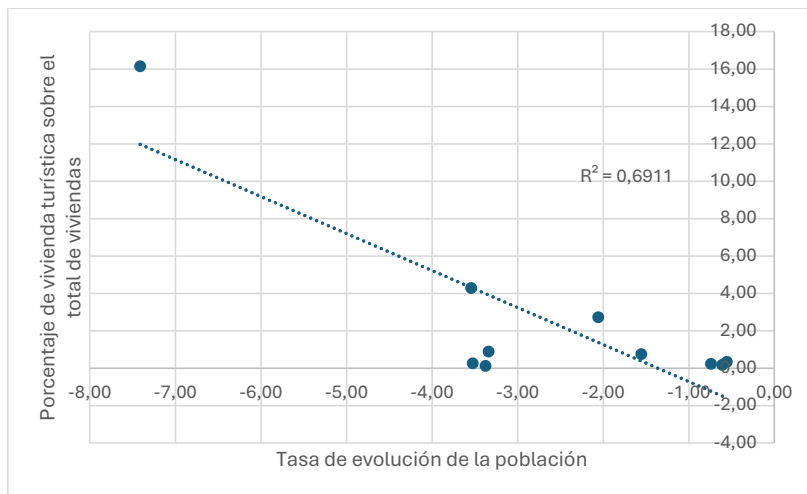
Figura 6
EVOLUCIÓN DE LAS PLAZAS HOTELERAS Y LAS PLAZAS DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALICANTE



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

La vivienda turística influye en la población residente. Por ello, independientemente del factor casual, la correlación lineal entre la pérdida de población en subdistritos urbanos y el porcentaje de vivienda turística sobre el total de viviendas es bastante aproximada, pero en sentido inverso: a mayor vivienda turística, menor población tendente (véase figura 7):

Figura 7
CORRELACIÓN DE PEARSON. TASA DE EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y PORCENTAJE DE VIVIENDA TURÍSTICA SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS POR SUBDISTRITOS URBANOS EN ALICANTE



Fuente: Urban Audit (2024) y Censo de Población y Vivienda (2021) del Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Tabla 1
TABLA SÍNTESIS RESULTADOS CLAVE. TASAS DE EVOLUCIÓN (EN %)

Subdistrito urbano	Ubicación	Tasa evolución población	Tasa evolución renta neta	Tasa evolución estudios superiores	Tasa evolución vivienda no principal	Tasa evolución porcentaje viviendas turísticas sobre el total
1	Centro	-7,41	14,21	27,84	16,21	16,14
2A	Céntrico	-3,54	20,45	49,13	2,27	4,29
2B	Céntrico	-2,05	25,26	51,58	-6,26	2,72
3A	Intermedio	0,61	30,64	105,32	-13,47	1,97
3B	Intermedio	-3,37	29,48	82,03	2,02	0,13
3C	Intermedio	-0,55	34,82	49,53	19,89	0,34
4A	Periferia Norte	-0,74	60,72	154,47	-92,20	0,22
4B	Periferia Este	16,97	34,89	25,02	-22,97	1,99

Subdistrito urbano	Ubicación	Tasa evolución población	Tasa evolución renta neta	Tasa evolución estudios superiores	Tasa evolución vivienda no principal	Tasa evolución porcentaje viviendas turísticas sobre el total
4C	Periferia Este	4,80	28,79	15,46	2,47	2,42
5A	Periferia Norte	0,86	40,37	88,80	-59,50	0,13
5B	Intermedio	-3,52	31,94	61,56	-58,57	0,25
6A	Intermedio	4,65	28,54	66,51	-23,30	0,18
6B	Intermedio	6,66	35,98	43,01	0,55	0,04
7A	Intermedio	-3,33	24,20	89,71	-16,76	0,88
7B	Intermedio	-0,61	30,00	50,55	-13,67	0,16
8A	Intermedio	-1,55	18,98	58,60	10,43	0,75
8B	Intermedio	3,29	30,85	47,70	33,66	0,14

Fuente: Urban Audit (2024) y Censo de Población y Vivienda (2021) del Instituto Nacional de Estadística. Generalitat Valenciana. Elaboración propia.

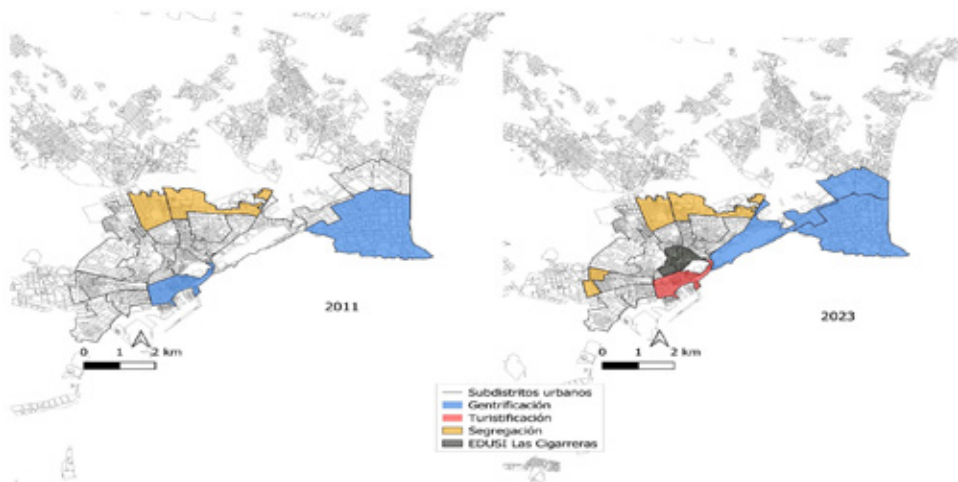
Tabla 2
TABLA SÍNTESIS RESULTADOS CLAVE. COEFICIENTES DE DETERMINACIÓN (R²) HALLADOS EN CORRELACIÓN DE PEARSON

	Tasa evolución renta neta	Tasa evolución nivel alto de estudios	Precio medio de la vivienda	Porcentaje vivienda turística sobre el total
Tasa de evolución renta neta en subdistritos con evolución negativa de la población	--	0,7054	--	--
Tasa de evolución población en subdistritos con evolución negativa de la población	--	--	--	0,6911
Tasa evolución vivienda no principal	0,7955	0,5192	--	0,6038

Fuente: Urban Audit (2024) y Censo de Población y Vivienda (2021) del Instituto Nacional de Estadística. Generalitat Valenciana. Elaboración propia.

En definitiva, el resultado de la concentración de las variables descritas en los barrios de Alicante ha sido la segregación y autosegregación residencial y socioeconómica de grupos sociales con mayor o menor renta y porcentaje de población con nivel alto de estudios. De forma vinculada a esta concentración, las características de la intensidad de uso de la vivienda por obra nueva en esta periferia es de una influencia recíproca que refuerza estos procesos, pero también la orientación del centro urbano a producto de consumo turístico afectado por el aumento de la vivienda turística. La relación entre la aparición de este proceso de turistificación en el centro urbano y la gentrificación y autosegregación en la periferia Este muestra un elevado grado de interdependencia en una escala temporal reciente a nivel intraurbano. Esta dependencia recíproca de ambos procesos y para espacios intraurbanos diferentes se produce al mismo tiempo que la segregación de la periferia Norte se afianza conforme a la agrupación y desplazamiento de grupos sociales con menos posibilidades (véase figura 8).

Figura 8
EVOLUCIÓN DE LOS PROCESOS URBANOS DE GENTRIFICACIÓN, TURISTIFICACIÓN Y SEGREGACIÓN POR SUBDISTRITOS URBANOS EN ALICANTE (2011-2023)



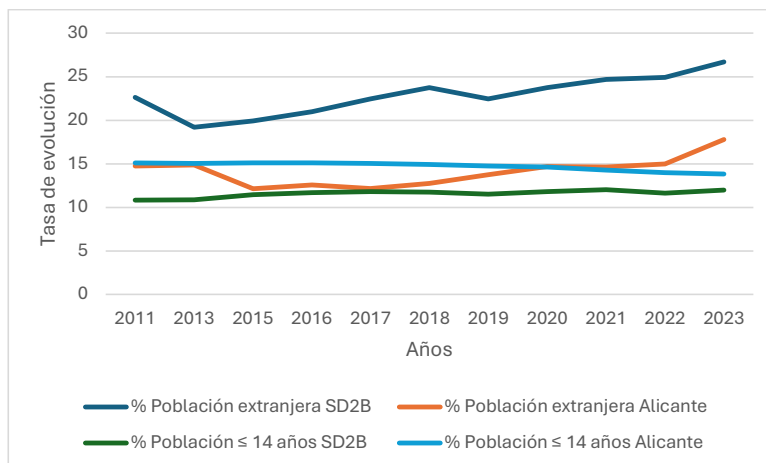
Fuente: Urban Audit (2024) y Censo de Población y Vivienda (2021) del Instituto Nacional de Estadística. Generalitat Valenciana. Ayuntamiento de Alicante. Elaboración propia.

Los espacios gentrificados y autosegregados, o aquellos de renta superior al 25% de la media local, más del 50% de la población con nivel de estudios superiores y tasa de evolución de más del 25% del precio de la venta de viviendas, así como con una evolución positiva de la renta (estos dos últimos sin datos en el año 2011) muestran un cambio sustancial en un breve periodo de tiempo. El del centro urbano deja de ser el espacio gentrificado para pasar este proceso a la periferia Este en el periodo comprendido entre el año 2011 y el 2023. Este centro expulsa y pierde población en un ámbito urbano en el que aumenta la actividad

turística y la turistificación consecuente caracterizada por agrupar una tasa de evolución de crecimiento de la vivienda turística mayor del 1000% y una vivienda no principal mayor del 40%. Por último, los ámbitos de segregación residencial y socioeconómicamente de la periferia Norte, con renta inferior al 20% de la media local, menos del 15% de la población con nivel de estudios superiores, tasa de evolución de menos del 15% del precio de la venta de viviendas (estos último sin datos en el año 2011). A esta segregación permanente con carácter estructural de la periferia Norte, que se mantiene por el influjo de los movimientos residenciales y de las características de la vivienda que orientan a la concentración de grupos sociales más vulnerables, se le une en el año 2023 la de la periferia Oeste.

Pero, por otro lado, dentro de esta dependencia recíproca entre procesos urbanos que se desarrollan en áreas intraurbanas de la ciudad de Alicante, el análisis de la reciente dialéctica espacial entre la intervención en regeneración urbana integral a través del EDUSI Las Cigarreras y los recientes cambios en las áreas céntricas como el subdistrito urbano 2B de los barrios de Mercado, San Antón, Campoamor y Carolinas Bajas están produciendo sustanciales transformaciones socioespaciales en comparación con el total municipal. En este espacio se está produciendo un crecimiento de la población absoluta (de un 1%), una también evolución elevada de la vivienda turística (que pasa de 1 vivienda turística en 2021 a 487 en 2024) y un cambio en la composición de la estructura demográfica, que queda principalmente reflejado en el mayor crecimiento de población menor de 14 años en los últimos años (el único subdistrito que aumenta) y mayor porcentaje de crecimiento de población extranjera (véase figura 9):

Figura 9
PRINCIPALES CAMBIOS COMPARADOS DE LOS RASGOS DISTINGUIDOS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA DEL SUBDISTRITO CÉNTRICO SD2B CON RELACIÓN AL TOTAL DE LA CIUDAD DE ALICANTE (2011-2023)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

La reestructuración de las áreas urbanas mediante intervención pública en regeneración urbana integral implica nuevas formas y nuevos usos del espacio. El EDUSI Las Cigarerras ha ido modificando la fisonomía urbana mediante actuaciones sobre la urbanización, la vivienda el equipamiento y el tejido social y económico desde su inicio. La transformación a través de la intervención pública atrae inversiones privadas para la mejora del parque de vivienda y la transformación de usos a sabiendas del riesgo de desplazamiento de la población por revalorización del suelo. En este espacio, la extensión e influencia de procesos urbanos como la turistificación desde el centro hacia estas áreas céntricas de la ciudad de Alicante se identifica con el número absoluto y la tasa de evolución de viviendas turísticas regladas. Pero por otro lado, el aumento de población absoluta, el aumento del porcentaje de crecimiento de población extranjera por encima de la media local y el cambio de la composición social hacia una estructura poblacional rejuvenecida con el mayor porcentaje de población menor de 14 años de la ciudad componen un rasgo distinto de procesos de gentrificación, si bien, de momento en fase primigenia por cuanto a que a pesar del porcentaje de población con mayor nivel de estudios es relevante no es tanto el caso de la renta. Por consiguiente, al cambio social y de las características del uso de la vivienda conforman un proceso urbano actual indefinido y tendente hacia la gentrificación o turistificación en un futuro próximo.

5. DISCUSIÓN

Acorde a lo determinado por el presente estudio se establece el carácter interdependiente y vinculado de los procesos urbanos de gentrificación, turistificación y segregación en la ciudad turística de Alicante. Este hallazgo contrasta con lo aportado por algunos autores. Sabatini *et al.*, (2017), Díaz-Parra (2021) y Díaz-Parra y Hernández (2024) ya analizaron en sus investigaciones la relación de dos de estos procesos, como es el caso de la gentrificación y segregación; y Nofre y Sequera (2019), Rodríguez-Barcón, *et al.*, (2021) y Marenzana *et al.*, (2024) analizaron otros dos como son la gentrificación y gentrificación turística, pero ninguno abordó la relación interdependiente de los tres procesos de manera conjunta.

En esta dependencia recíproca de los tres procesos urbanos desde su origen a su desarrollo se destaca las características y dinámicas de la vivienda como la acción inductora del desplazamiento social, o como factor que ejerce influencia recíproca con el desplazamiento social para el desarrollo de estos procesos urbanos. El desplazamiento social se produce por la tendencia progresiva al agrupamiento de población conforme a su perfil socioeconómico: mayor renta y proporción elevada de la población con alto nivel de estudios o menor renta y proporción baja de la población con alto nivel de estudios. En estos casos, cuando se produce una pérdida de población, existe una correlación altamente positiva en la agrupación homogénea en el ámbito intraurbano alicantino de estos grupos sociales según perfil socioeconómico. El perfil socioeconómico de los nuevos pobladores que surgen en los espacios gentrificados y turistificados y que desplazan a los anteriores residentes coincide con el definido por autores como González-Leonardo *et al.*, (2019), López-Gay *et al.* (2020), López-Jiménez (2020) y López-Gay, *et al.* (2022) en su análisis de diferentes procesos urbanos.

De forma asociada, el aumento del precio de la vivienda se está produciendo donde se desplaza la población conforme a su mayor perfil socioeconómico y que coincide con aquellos barrios que presentan un mayor crecimiento de la vivienda no principal. Este proceso agudizado en la última década ha reconfigurado el modelo urbano con el cambio de las características sociales y económicas del centro de la ciudad. La llegada de turistas y visitantes ha venido acompañada de una también explosiva evolución de las plazas turísticas, que sobre todo se han orientado a las de las viviendas turísticas.

De manera vinculada a esta concentración de la población por perfil socioeconómico y características de la vivienda, las características de la intensidad de uso de la vivienda por obra nueva en la periferia Este es de una influencia recíproca que refuerza estos procesos, pero también la orientación del centro urbano a producto de consumo turístico afectado por el aumento de la vivienda turística. La relación entre la aparición de este proceso de turistificación en el centro urbano y la gentrificación y autosegregación en la periferia Este presenta un elevado grado de analogía en una escala temporal reciente a nivel intraurbano. Esta dependencia recíproca de ambos procesos y para espacios intraurbanos diferentes se produce al mismo tiempo que la segregación de la periferia Norte, que se afianza conforme a la agrupación y desplazamiento de grupos sociales con menos posibilidades. Tal y como aportó López-Jiménez (2020), en el núcleo urbano alicantino la competitividad por el espacio urbano de las rentas y grupos sociales están influenciadas por las características y dinámica de la vivienda, si bien, para el presente artículo se asocian también a procesos de dependencia recíproca como las características socioeconómicas de la población y la llegada de turistas.

Por otro lado, y al contrario de lo que autores como Sabatini et. al, (2009) habían analizado para las ciudades europeas, la gentrificación en Alicante se traslada a parte de la periferia y no conlleva el desplazamiento o expulsión de los antiguos residentes de las áreas afectadas. En cambio, algunos autores como Gonzalo-Martín (2021) citan para sus casos de estudio que los desplazados de clase baja no están vinculados al proceso gentrificador, y autores como Rodríguez-Barcón, *et al.* (2021) aluden a que sí se produce desplazamiento de las clases vulnerables cuando es la turistificación la que aparece antes. En el caso de Alicante, la concentración por desplazamiento y acomodación de las mayores rentas y nivel alto de estudios por su capacidad de adaptación y elección en el mercado de la vivienda es la que empuja a las menores rentas a espacios menos competitivos. Este desplazamiento indirecto no se produce de manera explosiva, sino progresiva a lo largo del tiempo. Estos restantes residentes quedan segregados por áreas según su nivel de renta e instrucción inferior.

Sin obviar el nuevo ciclo inmobiliario marcado por la recuperación de la financiación, la inversión y compraventa de viviendas y alza de los precios de la venta y alquiler precisamente en esta última década a los que aludía Méndez (2019), bien es cierto que los procesos se pueden agudizar si los espacios urbanos son objeto de intervención urbanística. En este sentido, el proyecto EDUSI Las Cigarreras está generando una transformación espacial a través de la intervención pública, que atrae inversiones privadas para la mejora del parque de vivienda y la transformación de usos de las áreas anexas al centro urbano. La extensión e influencia de procesos urbanos como la turistificación desde el centro hacia las áreas céntricas de la ciudad de Alicante coinciden con las aportaciones de Salom y

Pitarch (2021) que aluden a la expansión de la turistificación a áreas alejadas de las tradicionalmente turísticas, de la mano de la oferta de alojamientos turísticos, pero sin aludir a la influencia en el proceso de gentrificación y segregación interdependiente. En el caso de Alicante, al cambio social y de las características del uso de la vivienda conforman un proceso urbano actual indefinido y tendente en estos espacios urbanos, o bien hacia la gentrificación, o bien, hacia la gentrificación turística o turistificación para un futuro próximo.

Aun así, esta investigación reconoce limitaciones metodológicas por cuanto no utiliza todas las variables posibles en la identificación y análisis de los procesos urbanos estudiados. El desplazamiento y los procesos que lo provocan pueden provenir también de otras dinámicas sociales y económicas diferentes. Con todo, se defiende este análisis porque más allá de la exactitud y nivel de detalle de los procesos a partir de los métodos de análisis multivariable utilizados, donde siempre está presente el factor casual, el resultado refuerza la hipótesis de que el conocimiento de estos procesos urbanos vinculados en su conjunto que acontecen en la ciudad no puede ser analizados por separado, por descontextualizarse unos de otros. A partir de ello, este diagnóstico resulta primordial por su implicación teórica y práctica para la planificación urbana y turística. En definitiva y como recomendación para futuras investigaciones, se ha de reforzar el diagnóstico de que la comprensión de los procesos y dinámicas urbanas en ciudades turísticas se ha de abordar desde la dialéctica conjunta entre gentrificación, turistificación y segregación, pero con la utilización de más elementos en el análisis multivariable. El modelo resultante controlaría el efecto casual del diagnóstico para robustecer la teoría y la implicación práctica de la relación interdependiente de los procesos en las ciudades turísticas.

6. CONCLUSIONES

Los procesos de gentrificación, turistificación y segregación en las ciudades han sido temas de investigación ampliamente analizados por la literatura reciente, pero no han sido investigaciones donde se aborden las dinámicas interdependientes y vinculadas de estos tres procesos. En la literatura existe una aproximación a la relación de algunos de estos procesos que conectan o solapan entre ellos, pero que no proporcionan un diagnóstico del estudio de las dinámicas conjuntas en una misma escala espacial y temporal. Estos procesos son altamente dinámicos y están ligados a los flujos y circuitos del capital que producen una transformación socioespacial diferenciada. Un elemento común destacado que surge como factor inductor de los tres procesos es el de las características y dinámica del mercado de la vivienda, que destaca junto al recíproco desplazamiento social para un impacto en áreas céntricas y la periferia urbana.

La secuencia temporal y evolutiva que muestra el carácter interdependiente de estos tres procesos analizados a nivel intraurbano en la ciudad turística de Alicante revela que una elevada analogía. La asociación entre la renta y el porcentaje de población con alto nivel de estudios se vincula a las características del uso de la vivienda, que han variado y evolucionado de unos espacios a otros para un modelo cambiante en donde los diferentes procesos urbanos afectan a unas áreas con relación a otras. Los grupos sociales en función de la renta y el nivel de estudios se concentran y son sensibles a los cambios de las tipologías de la vivienda en una dependencia recíproca. La variabilidad de las características

del uso y el valor de la vivienda combinada con las preferencias y capacidad de elección del lugar de residencia del grupo social más privilegiado inciden en la transformación socioespacial de unos barrios respecto a otros. La periferia Este pasa a convertirse en el ámbito gentrificado de la ciudad frente al centro urbano que deja de serlo y por su orientación a espacio de consumo turístico y en donde aparece con afanosa presencia la vivienda de uso turístico. La presión turística en el centro urbano desplaza población por las propias características de la actividad y su incidencia en la vivienda en un proceso de turistificación urbana. La periferia Norte no puede competir en este espacio temporal con el resto de los ámbitos intraurbanos por sus características intrínsecas en cuanto a la vivienda y menor atractivo y se mantiene como espacio segregado para la concentración de las menores rentas y de la población con menor porcentaje de alto nivel de estudios. El desplazamiento de población y relación recíproca con la vivienda es dinámica y continua, para consolidar unos espacios y modificar otros.

La dependencia recíproca entre espacios urbanos con procesos diferenciados en cuanto al cambio motivado por la vivienda y las características socioeconómicas de la población desplazada y concentrada continua en la actualidad en las áreas anexas al centro urbano. Estas áreas urbanas están siendo objeto de intervención en regeneración urbana integrada y han concentrado población de otros espacios y cambiado la estructura socioeconómica con vinculación al cambio del uso de la vivienda. En este espacio se produce un cambio asociado a las características socioeconómicas y habitacionales que favorece el cambio tendente hacia un proceso todavía indefinido. La situación primigenia del proceso impide la determinación de la tendencia final, asumiéndose actualmente características de gentrificación, gentrificación turística o turistificación como posibles para este espacio.

En definitiva, la secuencia temporal de los procesos urbanos analizados durante aproximadamente una década vincula una relación e interdependencia de unos procesos con otros a partir del comúnmente consecuente desplazamiento y concentración de la población según su perfil socioeconómico y su reciprocidad con la evolución de las características de la vivienda.

Declaración responsable: El autor declara que no existe ningún conflicto de interés relacionado con la publicación de este artículo.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Almeida-García, F., Cortés-Macías, R., Mena-Navarro, Al. Martori, J. C. y Hoberg, K. (2004): Coll-Ramins, M.A. (2023). Perceptions of touristification according to place of residence in the destination: the case of Malaga. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (99). <https://doi.org/10.21138/bage.3463>
- Bayona, J. (2007). La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada? *Scripta Nova*, XI, (235), 229-255.
- Bernabeu-Bautista, Á., Serrano-Estrada, L y Martí ciriquián, P. (2023). The role of successful public spaces in historic centres. Insights from social media data. *Cities*, 137, 104337. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104337>

- Calle Vaquero, M. de la. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 2829, 1–40. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2829>
- Cantó-Gómez, A. y Mantecón, A. (2020). El “tardeo” en Alicante: la mercantilización del espacio en una ciudad turística. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 52 (M), 805–822. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.206.06>
- Capel, H. (1997). Los inmigrantes en la ciudad. Crecimiento económico, innovación y conflicto social. *Scripta Nova*, (3). <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/50>
- Capel, H. (2009). La historia, la ciudad y el futuro. *Scripta Nova*, XIII (307). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-307.htm>
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: the new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21 (3), 35-43. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Cocola-Gant, A. y Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53 (7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Crespi-Vallbona, M. y Mascarilla-Miró, O. (2018). La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *EURE (Santiago)*, 44 (133), 51-70. <https://dx.doi.org/10.4067/s0250-71612018000300051>
- Cutillas Orgilés, E., López-Jiménez, J., Sempere Souvannavong, J.D. y Cortés Samper, C. (2017). Las áreas sociales en la ciudad de Alicante: Indicadores y procesos de vulnerabilidad urbana en los barrios de la zona norte. In *Naturaleza, Territorio y Ciudad en un Mundo Global: libro de actas. XXV Congreso de Geógrafos Españoles (996-1004)*. Madrid, 25 a 27 de octubre de 2017. Asociación de Geógrafos Españoles y Universidad Autónoma de Madrid. https://www.age-geografia.es/downloads/Naturaleza_Territorio_y_Ciudad_AGE2017.pdf
- Davidson, M. y Lees, L. (2005). New-Build ‘Gentrification’ and London’s Riverside Renaissance». *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37 (7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Del Romero Renau, L. (2018). Touristification, Sharing Economies and the New Geography of Urban Conflicts. *Urban Science*, 2 (4), 104. <https://doi.org/10.3390/urban-sci2040104>
- Díaz-Parra, I. (2021). Generating a critical dialogue on gentrification in Latin America. *Progress in Human Geography*, 45 (3), 472-488. <https://doi.org/10.1177/0309132520926572>
- Díaz-Parra, I. y Hernández Cordero, A. (2024). Gentrification studies and cultural colonialism: Discussing connections between historic city centers of Mexico and Spain. *Journal of Urban Affairs*, 46 (6), 1110-1124. <https://doi.org/10.1080/07352166.2022.2144336>
- Díaz Parra, I. y Sequera, J. (2020): Introducción al número especial “Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 6–12. <https://doi.org/10.30827/cuad-geo.v60i1.14067>

- Egio-Rubio, C. J. y Fernández Toledo, P. (2020). Tratamiento en la prensa digital de un fenómeno geográfico: la turistificación. *Cuadernos de Turismo*, (46), 249–267. <https://doi.org/10.6018/turismo.451831>
- Espinosa Seguí, A. (2004). Amenazas y nuevas estrategias del comercio del centro urbano. El caso de Alicante. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (38), 153-174. <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/487>
- Finio, N. (2022). Measurement and Definition of Gentrification in Urban Studies and Planning. *Journal of Planning Literature*, 37(2), 249-264. <https://doi.org/10.1177/08854122211051603>
- García-Herrera, L.M., Smith, N. y Mejías-Vera, M. (2007). Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography* 28 (3): 276-298. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.3.276>
- García-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R. y Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, (119). <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Generalitat Valenciana (2024). *Datos abiertos de bloques y conjuntos de viviendas de uso turístico*. <https://www.turisme.gva.es/datosabiertos/recursos-turisticos/viviendas-turisticas/>
- Glass, R. L. (1964). *London: aspects of change*. Centre for Urban Studies, London: MacGibbon & Kee.
- González-Leonardo, M. (2019). Segregación espacial y condiciones habitacionales de la población extranjera en Valladolid. Los patrones residenciales de la inmigración en una ciudad media del Sur de Europa. *Ciudades*, 22, 71-98. <https://doi.org/10.24197/ciudades.22.2019.71-98>
- Gonzalo-Martín, R. (2021). Desplazamientos y gentrificación, ¿una relación necesaria? Estudio cuantitativo en la ciudad de Córdoba, Argentina (1991-2010). *EURE (Santiago)*, 47(142), 73-96. <https://dx.doi.org/10.7764/eure.47.142.04>
- González-Pérez, J.M. (2020). The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain). *Tourism Geographies*, 22(1), 171-191. <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1586986>
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' vieux carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42 (7), 1.099-1.121.
- Hamnett, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173–189. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Herrera, L. M. G., Smith, N. y Vera, M. Á. M. (2007). Gentrification, Displacement, and Tourism in Santa Cruz De Tenerife. *Urban Geography*, 28(3), 276–298. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.3.276>
- Hochstenbach, C. y Musterd, S. (2017). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26–53. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1276718>
- Idealista (2024). *Portal Inmobiliario*. <https://www.idealista.com/>
- Instituto Nacional de Estadística (2024). *Censos de Población y Vivienda*, www.ine.es

- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27–71. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America—a Critical Dialogue. *International journal of urban and regional research*, 38(4), 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- Jover, J. y Díaz-Parra, I. (2020). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3044-3059. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Knox, P., y Pinch, S. (2010). *Urban Social Geography*. Essex: Pearson.
- Le Goix, R., Casanova, L., Bonneval, L., Le Corre, T., Benites-Gambirazio, E., Boulay, G., Kutz, W., Aveline-Dubach, N., Migozzi, J. y Ysebaert, R. (2021). Housing (In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda. *Tijds. voor econ. en Soc. Geog.*, 112: 62-80. <https://doi.org/10.1111/tesg.12460>
- Leal, J. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. *RES: Revista Española de Sociología*, 2, 59-75.
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. London and New York: Routledge.
- Ley, D. (1981). Inner-city revitalization in Canada: A Vancouver case study. *The Canadian Geographer*, 25(2), 124-148. <https://doi.org/10.1111/cag.1981.25.2.124>
- López-Gay, A. (2018). Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales. *Papers (Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. Ed. impresa)*, (60), 0080-93. <https://ddd.uab.cat/record/194957>
- López-Gay, A., Andújar-Llosa, A. y Salvati, L. (2020). Residential Mobility, Gentrification and Neighborhood Change in Spanish Cities: A Post-Crisis Perspective. *Spat Demogr* 8, 351–378. <https://doi.org/10.1007/s40980-020-00069-0>
- López-Gay, A., Sales-Favà, J., Solana-Solana, M., Fernández, A. y Peralta, A. (2021). El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid, 2011-2019: análisis socioespacial a partir de un índice de gentrificación. *Estudios Geográficos*, 82 (291), e084. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202195.095>
- López-Gay, A., Ortiz-Guitart, A. y Solana-Solana, M. (2022). Vivienda, cambio poblacional y desplazamiento en un barrio en proceso de gentrificación. El caso de Sant Antoni (Barcelona). *EURE (Santiago)*, 48(143) <https://dx.doi.org/10.7764/eure.48.143.06>
- López-Jiménez, J. (2020). The processes of residential and socio-economic segregation linked to the unequal intervention in urbanism and housing: the case of Alicante. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (86). <https://doi.org/10.21138/bage.2947>
- López-Morales, E., Ruiz-Tagle, J., Santos, O. A., Blanco, J. y Salinas, L. (2021). State-led gentrification in three Latin American cities. *Journal of Urban Affairs*, 45(8), 1397–1417. <https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1939040>
- Maloutas, T. (2011). Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology* 38(1), 33-48.
- Manuel, J., Morillas, F., Fernando, J. y Serrano, L. (2022). *El impacto de los apartamentos turísticos en el precio de los alquileres en València: Estudio comparado con Madrid*

- y *Barcelona [Documento de trabajo 05/2022]*. Càtedra model econòmic sostenible València i entorn. https://doi.org/10.12842/MESVAL_DT2022_05
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240.
- Marenzana, N. L., Gallardo, D., Villaverde, L. D., Herrero, M., Srur, M. y Martínez, M. de la P. (2024). Descifrando las similitudes y diferencias entre gentrificación y turistificación. *Cuadernos de Turismo*, (53), 95–118. <https://doi.org/10.6018/turismo.616401>
- Martí-Ciriquíán, P.; Nolasco-Cirugeda, A. y Serrano-Estrada, L. (2022). La contribución del Big Data al estudio de la sostenibilidad de la forma urbana. *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 54(M), 13–36. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.M22.1>
- Martori, J. C. y Hoberg, K. (2004). Indicadores cuantitativos de segregación residencial. El caso de la población inmigrante en Barcelona. *Geo Crítica / Scripta Nova*, VIII (169). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-169.htm>
- Massey, D., y Denton, N.A. (1988). The dimensions of residential segregation. *Social Forces*, 67, 281-315. <https://doi.org/10.2307/2579183>
- Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Desarrollo Territorial, 21. Publicacions de la Universitat de València
- Morales-Pérez, S., Garay, L. y Wilson, J. (2020). Airbnb's contribution to socio-spatial inequalities and geographies of resistance in Barcelona. *Tourism Geographies*, 24(6–7), 978–1001. <https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1795712>
- Nofre i Mateo, J. y Sequera, J. (2019). Dinámicas urbanas y turistificación en el barrio de Alfama (Lisboa): una aproximación a los condicionantes históricos y políticos en el proceso de Airbnbización. *Estudios Geográficos*, 80(287), e018. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201935.015>
- Parralejo, J.J., y Díaz-Parra, I. (2021). Gentrificación y turistificación en las áreas urbanas centrales de Sevilla y Cádiz. *Urban Science*, 5 (2), 40. <https://doi.org/10.3390/urbansci5020040>
- Ponce, G. (2014). El comercio en las estrategias de vertebración territorial de la Comunidad Valenciana. *Estudios Geográficos*, 85, 347-372,
- Preis, B., Janakiraman, A., Bob, A. y Steil, J. (2021). Mapping gentrification and displacement pressure: An exploration of four distinct methodologies. *Urban Studies*, 58(2), 405-424. <https://doi.org/10.1177/0042098020903011>
- Quinton, J., Nesbitt, L. y Sax, D. (2022). How well do we know green gentrification? A systematic review of the methods. *Progress in Human Geography*, 46(4), 960-987. <https://doi.org/10.1177/03091325221104478>
- Rodríguez-Barcón, A., Calo, E. y Otero-Enriquez, R. (2021). Una revisión crítica sobre el análisis de la gentrificación turística en España. *ROTUR. Revista De Ocio Y Turismo*, 15(1), 1–21. <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.7090>
- Sabatini, F., Robles, M. S. y Vásquez, H. (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una enrucijada histórica. *Revista 180*, (24), 18-25. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)

- Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., y Trebilcock, M.P. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista mexicana de sociología*, 79(2), 229-260.
- Salom Carrasco, J. y Pítarch Garrido, M. D. (2021). Canvis econòmics, mobilitat residencial i gentrificació a la ciutat de València (2014- 2017). *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 67(3), 521-560. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.661>
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Smith, J. (2000). The space of local control in the devolution of us public housing policy. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, no 82, pp. 221-234. <https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2000.00084.x>
- Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58(2), 139. <https://doi.org/10.2307/143793>
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urbanstrategy. *Antipode, Radical Journal of Geography*, (34), 3, 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Sorando, D. y Ardura, A. (2018). Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas. *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona. Territori, estratègies, planejament*, 60, 35-47. <https://www.raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339239/430199>
- Terán, F. (1982). *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900/1980)*. Madrid: Alianza Editorial, S.A.
- Terán, F. (2009). *El pasado activo, del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad*. Madrid: Ediciones Akal.
- Vives-Miró, S., y Rullan, O. (2017). Desposesión de vivienda por turistización?: Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca). *Revista de geografia Norte Grande*, (67), 53-71. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200004>
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística?: Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. vol. XXI, nº 580. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K. y Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31-44. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>
- Zukin, S. (1987). Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual review of sociology*, 13(1), 129-147.