

19-21 de Octubre 2022 | Granada

INTERNATIONAL CONFERENCE ON REGIONAL SCIENCE

Challenges, policies and governance of the territories in the post-covid era

Desafíos, políticas y gobernanza de los territorios en la era post-covid

XLVII REUNIÓN DE ESTUDIOS REGIONALES
XIV CONGRESO AACR



RESUMEN AMPLIADO

Título: Gentrificación y sus razones. Un análisis empírico para la ciudad de Alicante

Autores y e-mail de todos ellos:

Gerds Rico, Teffany Michel, University of Alicante,

gerds.rico.michel@gmail.com

Paloma Taltavull, University of Alicante

Departamento: Cátedra de Transformación del Modelo Económico

Universidad: Universidad de Alicante

Área Temática: *(indicar el área temática en la que se inscribe el contenido de la comunicación)*

1. S13.- Cadenas de aprovisionamiento y movilidad de la población en la Comunitat Valenciana.

Palabras Clave: *Gentrificación, movilidad geográfica, inversión en rehabilitación, Alicante*

Clasificación JEL: R29

Resumen: *(mínimo 1500 palabras)*

El término “gentrificación” fue acuñado originalmente por Ruth Glass en 1964, cuando, en su cargo como directora de investigación social en la University College London, designó con este nombre a los procesos de: rehabilitación acelerada de las casas de huéspedes victorianas, la transformación de la tenencia de alquiler a propiedad, los aumentos de precios de las propiedades y, a la expulsión de los ocupantes de clase trabajadora (*blue-collar workers*) en beneficio de la clase media (Slater, 2011).

La desinversión urbana producida por el cambio económico y la política regional junto con el anhelo individual por el sueño suburbano han sentado las bases para la aparición de la gentrificación (Newman y Wyly, 2006). Esto ha permitido que la renovada posición de las ciudades en la economía global potencie la expansión de la gentrificación.

Por tanto, la gentrificación está directamente relacionada con cómo las ciudades experimentan la transformación económica y las políticas intervencionistas. Este proceso puede ser desencadenado por un aumento en la inversión del sector público, ya sea en mejorar las condiciones del tránsito, calles peatonales, carriles para la circulación de bicicletas, infraestructura verde; en la mejora de los servicios públicos e instalaciones que se han

deteriorado; en la venta de suelo público a promotores privados; y en una mayor presencia policial para “proteger” a los nuevos residentes de delitos reales o percibidos (Rigolon y Németh, 2018; Lees, Slater y Wyly, 2008; Liu, Chen y Gu, 2019).

Si bien tales inversiones pueden ser positivas para los residentes y las empresas del vecindario, también pueden generar una falta de arraigo y sentido de pertenencia para los residentes, aumentos significativos de la renta, desalojos de inquilinos, una pérdida de existencias de viviendas asequibles disponibles y, en última instancia, desplazamiento de algunos de los más desfavorecidos (Anguelovski, 2016; Fullilove, 2004). Las explicaciones de la gentrificación varían ampliamente, desde perspectivas político-económicas del lado de la oferta, orientadas a la producción (Harvey, 1985; Smith, 1992, 1996), hasta perspectivas socioculturales, del lado de la demanda orientadas al consumo (Caulfield, 1994; Ley, 1994; Rose, 1996).

La literatura es amplia para intentar describir por qué se produce este fenómeno, pero, siguiendo la idea de Smith (1979) se puede agrupar en dos categorías: cultura y economía. Para algunos teóricos, ante el descenso de la tasa de fertilidad, el retrasar la edad de comienzo de la maternidad entre otras características, las nuevas generaciones que se consideran clase media han cambiado su estilo de vida. En este sentido, Kallin (2020) plantea que la gentrificación es un fenómeno de clases, y esta idea ha permitido a muchos sociólogos teorizar sobre la expulsión de la clase trabajadora de determinados barrios en el proceso de gentrificación.

En relación con el aspecto económico, las viviendas de nueva construcción continúan aumentando su distancia del centro de la ciudad, así como de precio, por lo que, la rehabilitación de las estructuras del centro de la ciudad se considera económicamente más viable (Smith, 1979). Sobre el terreno, los residentes de barrios que se están gentrificando pueden experimentar una especulación inmobiliaria desenfrenada y un aumento del valor de las viviendas y los alquileres, acompañados de cambios en el uso del suelo y la zonificación de usos industriales a residenciales o de viviendas unifamiliares a usos mixtos de mayor densidad (Hammel & Wyly, 1996). Las inversiones de capital pueden ir acompañadas del desplazamiento de negocios locales o cambios en el carácter y la cultura de un barrio, la pérdida de redes y capitales sociales y la eliminación de servicios sociales que alguna vez fueron vitales (Rigolon y Németh, 2019).

Si la gentrificación se concibe como un proceso de movilidad ascendente que utiliza el espacio urbano para pasar por encima de otras personas, entonces la escalera hacia arriba se construye sobre una cinta transportadora de deuda (Kallin, 2020). Según la teoría neoclásica, la suburbanización refleja la preferencia por el espacio y la mayor capacidad de pago debido a la reducción de las limitaciones de transporte y de otro tipo (Smith, 1979). Asimismo, la gentrificación se puede considerar el resultado de una alteración de las preferencias y/o un cambio en las restricciones que determinan qué preferencias se implementarán o se podrán implementar, en algunos casos asistido o influenciado por el Estado.

El proceso de gentrificación tiene lugar en los vecindarios históricamente desinvertidos, que empiezan a experimentar una afluencia de residentes de

clase media y alta de una manera espacialmente concentrada (Smith, 1998). En consecuencia, esta transformación puede resultar en el desplazamiento de los residentes de mucho tiempo, que en su mayoría son personas de color, personas mayores, con poca educación y de bajos ingresos, por nuevos residentes, blancos, más jóvenes, altamente educadas, de clase media y alta (Rigolon y Németh, 2019).

Por tanto, desde los años sesenta tanto investigadores como políticos han tratado de resolver la marcada línea divisoria entre la reinversión equitativa y el desplazamiento polarizador (Newman y Wyly, 2006). Slater (2011), por ejemplo, comenta que la gentrificación era entendida en un comienzo como la rehabilitación de viviendas deterioradas y de bajos ingresos por parte de personas de clase media en las ciudades centrales. No obstante, a finales de la década de los setenta, comenzó a surgir una conceptualización más amplia de este proceso y, a principios de la década de los ochenta, nuevos estudios habían desarrollado un significado mucho más amplio de gentrificación, vinculándolo con procesos de reestructuración espacial, económica y social.

Es posible comprobar que existen dos tipos de respuestas a este fenómeno, una optimista, y otra pesimista. Los primeros, veían la gentrificación como un medio por el cual los barrios se convertirían en lugares de integración, donde personas de diferentes etnias, clases sociales y estilos de vida se agrupasen, a esta idea se adecuaron los trabajos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (1979). Por otro lado, una perspectiva más pesimista encontraba en la gentrificación la razón por la que las minorías de rentas bajas se veían obligados a salir de los barrios “deseables” del centro de la ciudad hacia áreas menos deseables, lo que, por ende, terminaría por mermar la calidad de vida de estos colectivos, así como, debilitar su poder político (ver LeGates y Hartman, 1986). Muchos vecindarios de bajos ingresos ya están ubicados en un *desierto* de servicios, donde, a menudo se encuentran más lejos de las estaciones de policía y bomberos que los barrios de ingresos más altos. Además, se caracterizan por peores distritos escolares y falta de acceso a supermercados, farmacias y otros negocios y empleos (Ponder, 2016).

Sin embargo, a medida que las áreas se gentrifican, los nuevos establecimientos comerciales también tienden a mudarse a los vecindarios, ofreciendo nuevos bienes y servicios que antes no estaban disponibles. Por ejemplo, Trussell (2010) explica que las aglomeraciones presentan una ventaja económica, lo que lleva a las empresas y a los hogares a competir por la escasa oferta de suelo urbano. Sin embargo, esta competencia crea disparidades en los alquileres a través del espacio, ya que el precio de las propiedades localizadas en zonas más ventajosas se eleva en comparación con otras.

No obstante, se puede sobreestimar el desplazamiento causado por la gentrificación al incluir hogares que se mudan voluntariamente en busca de arreglos de vida más baratos, pero, se subestima el problema al ignorar a aquellos que abandonan la ciudad, se quedan sin hogar o se juntan con amigos o familiares (Newman y Wyly, 2006).

Rent gap theory

De acuerdo con la tesis de la “brecha de alquiler” de Smith, la gentrificación ocurre cuando hay un desajuste o una “brecha de alquileres” entre los

rendimientos económicos potenciales de un edificio ubicado en el centro y las ganancias económicas reales de su uso actual. La inversión en rehabilitación, reconstrucción o nueva construcción se realiza sólo cuando es rentable, es decir, si las ganancias que la estructura puede generar por su uso futuro son mayores que el costo de invertir en ella (Sharma, 2016).

Es posible encontrar dos posiciones en relación con la gentrificación y el *rent gap theory*, las ideas de los economistas neoclásicos, y, las ideas desarrolladas desde la concepción marxista. Estas perspectivas difieren en la relación entre la transformación de la vivienda, el incremento de la renta y la gentrificación resultante.

Por un lado, los economistas neoclásicos argumentaron que la reestructuración industrial de manufactura a industrias basadas en servicios en muchas ciudades alrededor del mundo cambió la estructura de clases ocupacionales, pasando de una dominada por una gran clase obrera manual a gerentes y profesionales de cuello blanco (Asante y Ehwi, 2020). Los defensores de esta corriente económica argumentaron que los patrones de estilo de vida y consumo por parte de los profesionales jóvenes y de clase media determinaban las decisiones sobre el uso del suelo y los patrones de producción en las zonas urbanas deprimidas (Butler, 1997). Así, el incremento en los valores de alquiler de casas renovadas y nuevas y, su gentrificación asociada reflejan los intentos de los promotores de satisfacer el gusto de los profesionales de altos ingresos (Eduful y Hooper, 2015).

Por otro lado, los economistas marxistas argumentan que la fuerza mediadora entre la transformación de la vivienda y la gentrificación no es la nueva clase media sino la creciente brecha de renta entre los valores de la propiedad y el suelo en el centro de la ciudad (Clark, 1988; Slater, 2017).

Es posible, por tanto, ver que existe una literatura abundante sobre la gentrificación la cual ha desarrollado diferentes explicaciones teóricas de este fenómeno, pero la contribución más influyente y pionera está representada por la teoría de la brecha de alquiler o *rent gap theory* del economista marxista Neil Smith (1979).

Smith entendió que el cambio de las industrias manufactureras del centro de las ciudades a los suburbios estuvo acompañado por una fuga de inversiones, así como por el abandono del centro por parte de la clase obrera (Smith, 1979). La depreciación del capital de la vivienda en el centro de las ciudades condujo a una divergencia entre el alquiler del suelo capitalizado y el alquiler potencial. En palabras de Smith, el alquiler del suelo es en sí un reclamo que hacen los propietarios de tierras a los usuarios de sus tierras. Por tanto, el alquiler capitalizado de la tierra es la cantidad real de alquiler que se apropia el propietario, dado el uso actual de la tierra. Mientras que, el alquiler potencial del suelo es la cantidad que podría capitalizarse bajo el mayor y mejor uso de la tierra. De esta forma, la gentrificación representa un movimiento de regreso a la ciudad por parte del capital y no de las personas (Smith, 1979).

Sin embargo, para la economía urbana, la ciudad es una aglomeración espacial con un distrito central de negocios (CBD) y una zona residencial. Entonces, aparecen los primeros modelos monocéntricos de Alonso, Mills y Muth, que predicen un equilibrio espacial en el que los ingresos aumentan con la distancia

al centro. De la demanda de viviendas en el CBD surge la competencia entre actividades para lograr la ubicación más cercana al centro de la ciudad. Entonces la renta urbana asumiría la forma cónica característica, con un pico en el centro y un gradiente decreciente en todos los lados hacia la periferia (Diappi y Bolchi, 2008). Empero, los barrios aburguesados presentan picos de renta fuera del centro de la ciudad y esto no puede atribuirse a externalidades positivas locales (la fertilidad diferente de la tierra de Ricardo) sino al proceso interactivo entre los agentes económicos que promueven una oferta inmobiliaria urbana para una demanda externa.

Bourassa (1992) recopila algunos estudios empíricos que se han llevado a cabo en el intento de medir la brecha de alquiler. En primer lugar, se encuentra el estudio de Ley (1986) de las áreas metropolitanas de Canadá. Este autor reconoce la dificultad en aplicar el concepto de *rent gap*, su objetivo era comparar las explicaciones contrapuestas de la gentrificación utilizando una variedad de datos que describían las 22 Áreas Metropolitanas del Censo (CMA) en Canadá en 1971 y 1981. Sin embargo, autores como Clark critican que la brecha medida por Ley estaba entre la existente entre los costos de vivienda del centro de la ciudad y los costos de la vivienda metropolitana, lo que sugería que su prueba de la hipótesis de la brecha de alquiler se basaba en un concepto erróneo. Ley asumía la hipótesis de que la gentrificación tendría lugar donde los costos de vivienda fuesen más bajos, cuando de hecho la hipótesis establece que la diferencia entre el alquiler potencial de la tierra y el alquiler capitalizado constituye una fuerza económica hacia la reurbanización y que, por lo tanto, es más probable que ocurra la reurbanización donde esta diferencia es mayor (Bourassa, 1992).

Por su parte, Clark trató de medir más directamente la brecha de alquileres en su estudio de secciones de Malmö, Suecia, durante el período de 1860 a 1985 (Clark, 1987, 1988). Para determinar los alquileres reales de la tierra, Clark usó datos de evaluación de impuestos que distinguían entre los valores del suelo y los edificios. Los valores catastrales del suelo se utilizaron como base para los alquileres reales de la tierra para cada una de las diversas áreas de estudio. También, se determinó una serie de rentas potenciales de la tierra a partir de las facturas de venta tanto antes del desarrollo original de los sitios como tras las modificaciones. Las interpolaciones entre estos valores se basaron en la población general y las tendencias del valor de las propiedades en la ciudad.

Sin embargo, el uso de datos de evaluación de impuestos como base para determinar el alquiler real es cuestionable en dos aspectos clave. Primero, es dudoso que los valores evaluados se correspondan con la realidad tanto como se quisiera (Bourassa, 1992). Además, como señala Clark, es posible que las evaluaciones no repartan con precisión los valores totales entre terrenos y edificios (Clark, 1987). El segundo problema, y más crucial, es que el procedimiento de determinación de impuestos, generalmente aceptado, requiere el cálculo del valor de la tierra sobre la base del mayor y mejor uso, no del uso actual (Bourassa, 1992).

Según Clark, era posible pensar que los desarrolladores inmobiliarios ponían la tierra bajo su "mejor y más alto uso" en el momento del desarrollo. Pero, con el paso del tiempo, el significado de mayor y mejor uso podía cambiar completamente. Para este autor, los factores que influían en la renta potencial de la tierra eran el crecimiento o la disminución de la población y el desarrollo

del capital fijo, es decir, factores de naturaleza muy general. Sin embargo, para terrenos específicos, las características de la población y del capital fijo en las inmediaciones podían ser tan importantes como el volumen de población y capital fijo a escala urbana. Esto significa que, el uso de este último para estimar la renta potencial de la tierra puede, en algunos casos, dar como resultado una imagen poco realista sin el primero.

Otro estudio se llevó a cabo en Canadá por parte de Kary (1988), quien intentó probar la hipótesis de la brecha de alquiler observando los precios relativos de la vivienda en Toronto. Pero, Kary no pudo medir la brecha de alquiler directamente y, en cambio, comparó los precios de las casas en el centro de la ciudad con los de los suburbios, en el caso de su estudio más general, y analizó los precios relativos de las casas a lo largo del tiempo, en el estudio Cabbagetown/Donvale. Ninguno de estos enfoques fue capaz de demostrar la existencia de una brecha del alquiler, porque no pudo demostrar que hubo en algún momento un alquiler potencial que difería del alquiler real (Bourassa, 1992).

El último ejemplo empírico que cita Bourassa (1992) es el de Badcock (1989) quien, pretendió determinar si había una brecha de alquiler en las 30 áreas de gobierno local del área metropolitana de Adelaida, Australia Meridional, entre 1970 y 1985. Aplicó el concepto de alquiler real utilizando una medida del valor combinado de la casa y el terreno con base en los precios de venta, en el supuesto de que el valor real fuese algo menor que el valor total de la propiedad. El valor potencial se midió por los precios de venta reales de los lotes baldíos con servicios.

METODOLOGÍA Y DATOS

Aunque, la aplicación de modelos empíricos a este concepto es algo menos frecuente, se entenderá la gentrificación como un proceso impulsado por la oferta, donde los inversores y sus capitales intervienen en barrios degradados para capitalizar la “brecha de alquiler” o el aumento potencial de valor en estos barrios (Smith, 1979).

Mediante este trabajo, se añade otro estudio empírico sobre la gentrificación calculando la brecha de alquiler en la ciudad de Alicante (España), utilizando los datos de alquiler de largo (alquiler capitalizado) y corto (alquiler potencial) plazo de las viviendas de la ciudad entre los años 2015-2020. Por tanto, se analiza si la teoría del *rent gap* justifica el proceso de gentrificación en Alicante y, si este ha provocado el desplazamiento de la población residente de los barrios más céntricos hacia barrios menos deseables.

El alquiler capitalizado se ha entendido como el alquiler de la vivienda en el largo plazo, semejante al estudio de Kary (1988). Por su parte, el alquiler potencial se mide mediante los precios de alquiler a corto plazo, puesto que, debido a su mayor rentabilidad se han considerado el mayor y mejor uso de la propiedad.

Este alquiler potencial, puede verse desde que Airbnb introdujo un nuevo flujo de ingresos potenciales en los mercados de la vivienda, el cual es sistemático, pero geográficamente desigual, creando una nueva forma de brecha de alquileres en lugares culturalmente deseables e internacionalmente

reconocibles (Wachsmuth y Weisler, 2018). Es decir, los rendimientos económicos potenciales del mismo apartamento pueden ser mayores mediante la introducción de alquileres a corto plazo en unidades de vivienda que anteriormente eran de largo plazo.

Siguiendo el modelo de Diappi y Bolchi (2008), se plantea un modelo de *rent gap* para cada propiedad i en un tiempo t donde se define un valor específico de alquiler potencial, el cual depende del alquiler. En primer lugar, se determina el estado de conservación de una vivienda, el cual depende de la edad (x) según la función:

$$\overline{D}_i(x, t) = e^{-\gamma x_i} \quad (1)$$

donde $\overline{\gamma}$ es una tasa de deterioro anual constante. Cada vez que la propiedad se rehabilita, su edad se reinicia desde cero. El modelo estándar de la brecha de alquiler es un proceso a escala metropolitana en el que un barrio decae, pero el crecimiento metropolitano establece un escenario para la reinversión (Hammel, 1999).

El alquiler capitalizado del edificio depende de su estado de conservación. Es decir, por un lado, debido al desarrollo económico, la inversión en infraestructura, los avances científicos y tecnológicos, mejora la calidad espacial del barrio, lo que incrementa el alquiler capitalizado bajo el mayor y mejor uso del suelo. Mientras que, debido a la depreciación física y funcional de las estructuras sobre el terreno, el alquiler del suelo capitalizado en el estado actual muestra una tendencia a la baja (Liu, Chen y Gu, 2019).

Tras la construcción del edificio (\overline{t}_0) su alquiler capitalizado (CR) coincide con el alquiler potencial (RP). Luego el primero decrece de acuerdo con la función $\overline{e^{-\gamma x_i}}$

$$\overline{CR}_i(x, t_0) = \overline{PR}_i(t_0) e^{-\gamma x} \quad (2)$$

En cada ciclo, los propietarios evalúan la ventaja de rehabilitar su propiedad, sabiendo que después de la rehabilitación, el CR no debe exceder el alquiler promedio en el barrio (NR):

$$\overline{NR}_i(r, t) = \frac{\sum_{j=1}^J \overline{CR}_j(x, t)}{J} \quad (3)$$

Donde r es el radio del vecindario y J es el número de propiedades incluidas.

Aunque, debe enfatizarse que la existencia de una brecha de renta no garantiza la reurbanización de la propiedad. En cambio, tanto la brecha de alquiler como cualquier reurbanización asociada y los cambios sociales en el vecindario son consecuencia de las relaciones sociales y las luchas de poder centradas en la obtención de ganancias en el entorno construido.

Asumiendo que \overline{C}_0 es el coste inicial de la construcción, el cual se mantiene constante para todas las propiedades, el coste de rehabilitación de una vivienda es función de su edad:

$$\overline{C}_i(x) = \overline{C}_0(1 - e^{-\gamma x_i}) \quad (6)$$

La decisión de invertir o no en la propiedad se basa en la comparación entre el aumento esperado del alquiler y los costes relacionados. Si:

$$\overline{NR}_i(r, t) - CR_i(x, t) > C_i(x) \quad (7)$$

El edificio i se renueva, \overline{x}_i se pone a 0 y el alquiler $\overline{CR}_i(x, t)$ se iguala a $\overline{NR}_i(r, t)$. De lo contrario, la unidad continúa en su declive natural.

En cada ciclo, los agentes “inquilinos” -que se clasifican según sus ingresos y el alquiler que están dispuestos a pagar- evalúan el nivel de deterioro de la unidad alquilada y el alquiler a pagar, y deciden si se quedan o se mudan. Por consiguiente, la brecha de alquiler se define en cada propiedad como:

$$\overline{Rent\ Gap}(i) = [\overline{PR}_i(t) - \overline{CR}_i(t)]/\overline{PR}_i(t) \quad (8)$$

Diseño de la investigación

Se analizará, por secciones censales, las diferencias entre el alquiler de largo plazo, entiendo este como el alquiler capitalizado, y el alquiler a corto plazo como el alquiler potencial.

Una sección censal se refiere a una unidad territorial inferior al distrito, tales como accidentes naturales del terreno, construcciones de carácter permanente y viales. Suele tener un tamaño de entre 1.000 y 2.500 habitantes, excepto en el caso en que el municipio o distrito tenga una población inferior.

El modelo de brecha de alquiler describe una situación en la que los rendimientos económicos reales de las propiedades tienden a disminuir o estancarse, mientras que los rendimientos económicos potenciales tienden a aumentar. En los vecindarios donde esta “brecha” entre los rendimientos reales y potenciales aumenta sistemáticamente, el resultado será un incentivo correspondientemente creciente para que el capital inmobiliario dirija nuevos flujos de inversión en vivienda. A medida que estos flujos de inversión elevan los precios de la vivienda, atraen a recién llegados más ricos y desplazan a los residentes más pobres, el resultado es la gentrificación (Wachsmuth y Weisler, 2018).

Alquiler capitalizado

Utilizando los datos provistos por el “Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda”, se establecen los alquileres a largo plazo. Los cuales se corresponden como el alquiler capitalizado o real que pagan los usuarios por el uso de una vivienda.

Alquiler potencial

Smith analiza principalmente el caso en el que la divergencia entre el alquiler real y potencial ocurre debido a la desvalorización y el declive del vecindario, la imagen empírica común de los vecindarios pre-gentrificados. Pero también admite la posibilidad de que surjan brechas de alquiler en barrios previamente estables, gracias a choques repentinos que elevan los alquileres potenciales (Smith, 1996). Otros autores han argumentado que es cada vez más probable que se formen brechas de alquiler a través del aumento del alquiler potencial del suelo en lugar de disminuciones en el alquiler real del suelo, porque $e/$

núcleo circundante de reinversión ha elevado el potencial económico de todas las parcelas ubicadas en el centro (Wachsmuth y Weisler, 2018). La plataforma tecnológica de Airbnb crea nuevos flujos potenciales de ingresos por vivienda en una cohorte mucho más grande de ciudades porque resuelve muchos de los problemas logísticos asociados con los alquileres a corto plazo de manera general.

Al crear rendimientos potenciales más altos para la propiedad a través de la posibilidad de alquileres a corto plazo, Airbnb produce brechas de alquiler y, por lo tanto, se espera que impulse la gentrificación y el desplazamiento.

El trabajo que se presenta en este artículo evalúa los incentivos económicos para la gentrificación en la ciudad de Alicante. Para ello utiliza las bases de datos disponibles de alquileres, visitantes de corto plazo que alquilan a través de Airbnb, inversión en rehabilitación y variables generales de renta, a niveles de distritos censales para Alicante. La base georreferenciada permite identificar los incentivos a la renovación que se producen liderados por el rent gap estimado para el centro de Alicante.

BIBLIOGRAFÍA

- Anguelovski, I. (2016). From toxic sites to parks as (green) LULUs? New challenges of inequity, privilege, gentrification, and exclusion for urban environmental justice. *Journal of planning literature*, 31(1), 23-36.
- Asante, L. A. & Ehwi, R. J. (2020). Housing transformation, rent gap and gentrification in Ghana's traditional houses: Insight from compound houses in Bantama, Kumasi. *Housing Studies*, 1-27. doi:10.1080/02673037.2020.1823331
- Bourassa, S. C. (1993). The rent gap debunked. *Urban Studies*, 30(10), 1731-1744.
- Butler, T. (1997). *Gentrification and the middle classes*. Ashgate Publishing.
- Caulfield, J. (1994). *City form and everyday life: Toronto's gentrification and critical social practice*. Toronto, ON: University of Toronto Press.
- Clark, E. (1987). *The Rent Gap and Urban Change: Case Studies in Malmö 1860-1985*. Lund, Sweden: Lund University Press.
- Clark, E. (1988). The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860-1985. *Geografiska Annaler*, 70B: 241-54.
- Diappi, L., & Bolchi, P. (2008). Smith's rent gap theory and local real estate dynamics: A multi-agent model. *Computers, Environment and Urban Systems*, 32(1), 6-18.
- Dragan, K., Gould Ellen, I. & Glied, S. (2020). Does gentrification displace poor children and their families? New evidence from medicaid data in New York City. *Regional Science and Urban Economics*, 83, 103481.
- Eduful, A., & Hooper, M. (2015). Urban impacts of resource booms: The emergence of oil-led gentrification in Sekondi-Takoradi, Ghana. In *Urban Forum* (Vol. 26, No. 3, pp. 283-302). Springer Netherlands.
- Freeman, L., & Braconi, F. (2004). Gentrification and displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39-52.
- Fullilove, M. T. (2004). *Root shock: How tearing up city neighborhoods hurts America, and what we can do about it*. New York, NY: Ballantine Books.
- Hammel, D. (1999). Re-establishing the rent gap: an alternative view of capitalised land rent. *Urban Studies*, 8, 1283-1293.

- Hammel, D. & Wyly, E. E. (1996). A model for identifying gentrified areas with census data. *Urban Geography*, 17 (3), 248–268. doi:10.2747/0272-3638.17.3.248
- Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Baltimore, MD: Johns Hopkins University Press.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York: Vintage Books.
- Kallin, H. (2020). In debt to the rent gap: Gentrification generalized and the frontier of the future. *Journal of Urban Affairs*, 1-12. doi:10.1080/07352166.2020.1760720
- Kary, K. (1988). *The Gentrification of Toronto and the Rent Gap Theory*. The Changing Canadian Inner City, Department of Geography Publication Series No. 31. Edited by T. Bunting and P. Filion. Waterloo, Ont.: University of Waterloo.
- Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification* (1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>
- LeGates, R. & Hartman, C. (1986) The anatomy of displacement in the United States, in: N. Smith & P. Williams (Eds) *Gentrification of the City*, 178–203. London, Unwin Hyman.
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers*, 76: 521-35.
- Ley, D. (1994). Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12(1), 53–74. doi:10.1068/d120053
- Litman, T. (2022). Affordable-Accessible Housing in a Dynamic City Why and How to Increase Affordable Housing in Accessible Neighborhoods. Retrieved 10 May 2022, from https://www.vtpe.org/aff_acc_hou.pdf
- Liu, C., O'Sullivan, D., & Perry, G. (2018). The rent gap revisited: gentrification in point Chevalier, Auckland. *Urban Geography*, 39(9), 1300-1325. doi:10.1080/02723638.2018.1446883
- Liu, G., Chen, S., & Gu, J. (2019). Urban renewal simulation with spatial, economic and policy dynamics: The rent-gap theory-based model and the case study of Chongqing. *Land Use Policy*, 86, 238-252.
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban studies*, 43(1), 23-57.
- Ponder, E. (2016). Gentrification and the right to housing: How hip becomes a human rights violation. *Sw. J. Int'l L.*, 22, 359.
- Rigolon, A., & Németh, J. (2018). “We're not in the business of housing:” Environmental gentrification and the nonprofitization of green infrastructure projects. *Cities*, 81, 71-80.
- Rigolon, A., & Németh, J. (2019). Toward a socioecological model of gentrification: How people, place, and policy shape neighborhood change. *Journal of Urban Affairs*, 41(7), 887-909.
- Rose, D. (1996). Economic restructuring and the diversification of gentrification in the 1980s: A view from a marginal metropolis. In J. Caulfield & L. Peake (Eds.), *City lives and city forms: Critical research and Canadian urbanism*, 131–172. Toronto, ON: University of Toronto Press.
- Sharna, F. K. (2016) Gentrification-An Important Reason for the Loss of Affordable Housing in Mirpur Thana. *Bangladesh Planning Research Conference (BPRC)*

- Slater, T. (2011). Gentrification of the City. En G. Bridge, & S. Watson, *The New Blackwell Companion to the City* (págs. 571-585). Blackwell Publishing Ltd. doi:10.1002/9781444395105
- Slater, T. (2017) Planetary rent gaps, *Antipode*, 49, pp. 114–137.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. doi:10.1080/01944367908977002
- Smith, N. (1992). New city, new frontier: The Lower East Side as the Wild, Wild West. In M. Sorkin (Ed.), *Variations on a theme park: The new American city and the end of public space*, 61–93. New York, NY: Noonday Press.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London, England: Routledge.
- Smith, N. (1998). Gentrification. In W. van Vliet (Ed.), *The encyclopedia of housing*, 198–199. London, England: Taylor & Francis.
- Trussell, B. (2010). The bid rent gradient theory in Eugene, Oregon: An empirical investigation. *Department of economics, university of Oregon*.
- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (1979). *Displacement Report. Report on Housing Displacement*. Washington, DC: U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50 (6), 1147-1170. doi:10.1177/0308518X18778038
- Wyly, E. (2015). Gentrification on the planetary urban frontier: The evolution of Turner's noösphere. *Urban Studies*, 52(14), 2515-2550.