

El Espacio Residencial como Factor Explicativo de la Fragmentación Socioespacial en un Grupo de Ciudades Medias de Castilla-La Mancha (España)¹

O Espaço Residencial como Fator Explicativo da Fragmentação Socioespacial em um Grupo de Cidades Médias de Castilla-La Mancha (Espanha)

Residential Space as an Explanatory Factor of Socio-Spatial Fragmentation in a Group of Medium-Sized Cities in Castilla-La Mancha (Spain)

Francisco Cebrián Abellánⁱ
Universidad Castilla-La Mancha
Albacete, España

Resumen: La vivienda se considera un derecho fundamental y un bien básico. Pese a ello, el modelo neoliberal ha dejado el sistema de provisión de bienes inmuebles mayoritariamente en manos del sector privado. En ese contexto, las periferias se han convertido en espacios de oportunidad por las plusvalías obtenidas mediante la conversión de suelo rústico en urbano, lo que ha contribuido a la reconfiguración socioespacial de la ciudad. Estas dinámicas se han reproducido en los diferentes niveles del sistema urbano, aunque con desigual intensidad. En el trabajo se aborda la caracterización de siete ciudades medias interiores españoles. Se analiza por una parte los caracteres del parque residencial y por otro los de la estructura sociodemográfica. Se aborda desde una escala triple: la del área urbana, la ciudad y la sección censal. Se centra la atención en la situación previa a la pandemia.

Palabras clave: Fragmentación Urbana; Ciudad Media; Espacio Residencial; Área Urbana; Castilla-La Mancha.

Abstract: Housing is considered a fundamental right and a basic necessity. Despite this, the neoliberal model has largely placed the real estate provision system in the hands of the private sector. In this context, the peripheries have become spaces of opportunity due to the capital gains obtained through the conversion of rural land into urban land, which has contributed to the socio-spatial reconfiguration of cities. These dynamics have been reproduced at different levels of the urban system, albeit with varying intensities. This paper focuses on the characterization of seven medium-sized Spanish cities. It analyzes

ⁱ Catedrático de Geografía Humana. Universidad de Castilla-La Mancha (España). Francisco.Cebrian@uclm.es. <https://orcid.org/0000-0002-4309-4954>.

the characteristics of residential areas on one hand, and the sociodemographic structure on the other. The analysis is conducted on three scales: the urban area, the city, and the census tract. Attention is given to the situation prior to the pandemic.

Keywords: Urban Fragmentation; Medium-Sized Cities; Residential Space; Urban Area; Castilla-La Mancha.

Resumo: A habitação é considerada um direito fundamental e um bem básico. Apesar disso, o modelo neoliberal deixou o sistema de provisão imobiliária em grande parte nas mãos do setor privado. Neste contexto, as periferias tornaram-se espaços de oportunidades devido aos ganhos de capital obtidos através da conversão de terrenos rurais em terrenos urbanos, o que tem contribuído para a reconfiguração socioespacial da cidade. Estas dinâmicas têm sido reproduzidas em diferentes níveis do sistema urbano, embora com intensidades desiguais. O trabalho aborda a caracterização de sete cidades médias espanholas. São analisadas as características das áreas residenciais, por um lado, e as da estrutura sociodemográfica, por outro. É abordado a partir de uma escala tripla: a da zona urbana, a da cidade e a do setor censitário. A atenção está voltada para a situação anterior à pandemia.

Palavras-Chave: Fragmentação Urbana; Cidades Médias; Espaço Residencial; Área Urbana; Castilla-La Mancha.

Introducción

A la hora de explicar y entender el proceso de fragmentación socioespacial dentro de las ciudades hay que prestar atención al modelo residencial y a sus caracteres, que contribuye a comprender la estructura social de la población (ALGUACIL *et al.*, 2013). De hecho, la vivienda se considera un derecho fundamental y un bien básico, lo que explica que el sector público esté presente y que intervenga de forma activa, especialmente en la función de regulador. Todo esto se enmarca en un contexto muy influido por los paradigmas del ultraliberalismo globalizado (MÉNDEZ, 2023) y la urbanización planetaria (BEUMER, 2017) que determina el modelo de ciudad y el modo de gestión urbana y de producción, provisión y acceso de la vivienda. Como resultado queda que las políticas públicas, a diferentes escalas (local, regional, nacional, supranacional), se han ido retirando en la mayor parte de los casos, lo que ha acentuado el desequilibrio y la desigualdad social (BEAL, 2013).

En ese contexto, el sector de la construcción se ha apoyado en el libre mercado y en la promoción privada de vivienda privada. Esto ha generado una profunda transformación espacial, cuya principal manifestación territorial se vincula a los procesos de dispersión. El resultado visible es la reconfiguración territorial, con ciudades más extensas, fragmentadas, dispersas y privativas. La forma y la capacidad de acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los elementos explicativos a la hora de comprender la fragmentación residencial o la segregación, entre otros (RODRIGUEZ *et al.*, 2003). Por otra parte, las crisis de 2008 (financiera), la de 2020 (sanitaria) y la de 2022 (geopolítica) han

desacelerado el proceso de producción de vivienda, y en paralelo han acentuado los de exclusión y de desigualdad económica, acentuando los problemas de falta de cohesión social. Se trata de cuestiones que cuentan con numerosas implicaciones y matices, y que se aprecian también en las ciudades intermedias. En este trabajo se presta atención a la fragmentación territorial de la ciudad, a los caracteres del modelo residencial y a la diferenciación socioespacial resultante.

En relación a la reconfiguración territorial de la ciudad, en las últimas décadas se ha producido un aumento en las variaciones en la densidad, fragmentación, distancia y extensión de la ciudad. De fondo queda una complejidad subyacente y una variedad de procesos, que son geográficamente muy selectivos y que dejan respuestas desiguales en cada contexto sociocultural (DEMSKY *et al.*, 2019). Ahora predomina el fragmento, que “se interpreta como dispersión caótica de cosas y sujetos, de prácticas y de economías, porque la ciudad contemporánea es una ciudad fractal” (SECCHI, 2005: 153). Ahí se insertan espacios periurbanos definidos por la ambigüedad y por la presencia de vacíos (CLEMENTE & SILVEIRA, 2011). La fragmentación/dispersión creciente de la forma urbana está directamente relacionados con la expansión inmobiliaria de la industria financiera. Es la forma en que el sector inmobiliario y el suelo han acelerado su integración de forma rápida en el segundo circuito de acumulación de capital (HARVEY, 1985; 2013). Hay diferentes actores involucrados, que participan en tres mercados distintos en el medio y largo plazo. Son las entidades de crédito, los agentes inmobiliarios, las administraciones, y las familias, que animan el mercado de la construcción, de la propiedad y de la valorización de activos (AGUIRRE *et al.*, 2019; MÉNDEZ, 2023). Otros son de más corto plazo, como el precio de las hipotecas -compra de vivienda asociada a ingresos futuros y tipos de interés-, las ayudas públicas a la adquisición, las expectativas de rentabilidad al considerar a la vivienda como activo de inversión y como patrimonio inmobiliario.

La segregación, por otra parte, está relacionada con el valor del suelo, de la vivienda y con las migraciones intraurbanas. Y su intensificación es una de las características de las sociedades actuales, que está generando un cambio de paradigma. Determina los caracteres de una parte de la población residente, ya que colectivos de la población joven y las familias de bajos ingresos quedan en buena medida excluidos del modelo residencial vinculado al mercado libre, los que favorece la diferenciación residencial, la fragmentación social y la segregación (SPOSITO, 2013).

El objetivo de este trabajo es poner en relación los caracteres del espacio residencial con los caracteres socioeconómicos de los residentes en un grupo de ciudades medias españolas. Se pretende, por un lado, identificar las relaciones entre calidad habitacional y fragmentación socioespacial. Habitualmente los trabajos se han centrado, por una parte, en las ciudades mayores (ALGUACIL *et al.*, 2014; NEL-LO, 2021), mientras las de tamaño medio han quedado relativamente alejadas del interés. Por otra parte, se ha dirigido la atención a analizar los caracteres sociodemográficos de los residentes. La lectura se hacen en este caso desde la lógica de las áreas urbanas, entendiendo que el concepto de ciudad trasciende los límites físicos tradicionales. Desde el punto de vista temporal, se aborda el análisis de lo sucedido en los últimos años, durante el periodo de recuperación hasta el inicio de la crisis Covid. Se trata de un primer acercamiento a la temática, aplicado a siete áreas urbanas articuladas por ciudades interiores de tamaño medio.

La Vivienda como Factor Determinante de la Fragmentación Socioespacial Urbana

La elección y la adquisición de la vivienda por parte de los residentes está en función de sus caracteres, como el tamaño, tipología, calidades constructivas, y de las condiciones económicas -lo asequible que sea para el comprador-. Su precio depende de los factores productivos fijos (costos de capital, mano de obra e insumos) y otros variables (precio del suelo urbanizable y/o urbanizado, de la percepción del valor y del precio máximo a pagar por parte de los demandantes) (ALGUACIL *et al.*, 2013: 92-93). Es difícil por tanto disociar el precio de la vivienda del efecto que generan en ella los caracteres del sector de la ciudad donde está ubicada, que determina la oferta de servicios y equipamientos disponibles (BAKER *et al.*, 2015). Lo habitual es que el precio final, la intensidad edificatoria y uso sea mayor donde el suelo es más caro. Es el componente locacional, que ayuda a explicar la diferenciación del modelo residencial.

La mayor disponibilidad y menor precio del suelo en las periferias explica el desplazamiento de un parte del parque inmobiliario nuevo a estos sectores, en los que se conjugan dos realidades que animan la producción de vivienda. Por un lado, las sustanciales plusvalías que obtienen los promotores inmobiliarios. Por otro lado, los precios más baratos para los compradores finales. Estos postulados han favorecido una metamorfosis urbana que se ha reproducido en distintos ámbitos socioculturales. Primero ha sido en el anglosajón. Posteriormente se ha extendido al centroeuropeo y mediterráneo. Pero en todas se ha producido una reorganización morfológica y un aumento de la fragmentación, de la segregación y de la vulnerabilidad.

La fragmentación urbana puede ser vista como una mezcla de usos desconectados, mal articulados por las infraestructuras, justificados en buena medida por las decisiones de la administración, del mercado inmobiliario y de las rentas de la población (VASCONCELOS, 2015: 259). Pero la ciudad físicamente fragmentada genera fragmentación socioespacial, concepto más restrictivo y que genera controversias (PRÉVÔT-SCHAPIRA & PINEDA, 2008) porque incluye nuevos modos de articulación entre el tiempo y el espacio, recombinados, representados y aprehendidos en escalas múltiples (SPOSITO & SPOSITO, 2020). El resultado es la acentuación de los contrastes culturales, económicos, sociales y políticos en la geografía interna y externa de la ciudad (ROSSI, 2016). Los diferentes sectores presentan caracteres físicos, sociales políticos y simbólicos propios. Muchos de ellos son consecuencia de las crecientes desigualdades en el de acceso al mercado del trabajo, del suelo y de la vivienda. Existe una fuerte relación entre la composición de la población en un determinado sector de la ciudad, los precios de la vivienda, los caracteres habitaciones y los servicios ofertados por el barrio (IOANNIDES, 2011). Por estas razones determinados grupos deciden localizarse en barrios concretos en función de sus recursos y de la satisfacción con el barrio. Se puede establecer una diferenciación entre "preferencia residencial por similitud" (BONAKAR & ROOS, 2023: 60-61). Si los residentes prefieren vecinos culturalmente similares a ellos, se incrementa la diversidad de renta y la diversidad social, mientras que las diferencias de renta podrían acentuar los diferenciales en el precio de la vivienda, generando mayores disparidades en las condiciones de vida (ROCH, 2008). A las cuestiones relacionadas con las preferencias se unen los componentes étnicos (FLORIDA, 2002).

La segregación en cambio, hace referencia a la “tendencia a la organización del espacio en zonas con fuerte homogeneización interna y fuerte disparidad social entre ellas” (CASTELLS, 1972). La segregación socioespacial es resultado de la desigualdad, que no ha cesado de aumentar tanto en número de personas afectadas como en formas, y que tiende a incrementarse en el espacio urbano en función de la renta (TAMMARU *et al.*, 2016). En el proceso subyacen motivaciones económicas y sociales que afectan al mercado de la vivienda (sobre todo al precio), a la elección del tipo de vivienda, a los caracteres de vivienda y a la localización – la elección del barrio y la comunidad – (Van HAM *et al.*, 2013). Los grupos más favorecidos tienen mayor capacidad de escoger y de agruparse en los sectores de mejores servicios y mayor calidad urbana, mientras los de renta baja cuentan con menos oportunidades de elección. Es el urbanismo excluyente (GRAHAM & MARVIN, 2001), forzado y autoimpuesto, sobre todo en los sectores construidos en las nuevas áreas urbanas. Así, los nuevos desarrollos urbanos de las periferias se convierten en espacios selectivos y segregados en lo territorial y en lo social.

La privatopía (MEKENZIE, 1994) ha dado lugar a la privatópolis o barrios cerrados en muchas ciudades (PEREIRA & HIDALGO, 2008), que genera un ambiente social propio basado en la oposición inclusión/exclusión de los residentes frente a los no residentes. Y en el otro extremo de la escala social aparecen también en las periferias los espacios segregados (CARMONA, 2010), guetos que acogen a los desfavorecidos sociales y a la pobreza (SECCHI, 2013) no integrada en la economía formal: la precariópolis es la expresión en Iberoamérica (PEREIRA & HIDALGO, 2008). Estas dos dinámicas contrapuestas (ciudades-barrios cerrados, frente a barrios desfavorecidos) acentúan la reorganización territorial y la fragmentación socioespacial urbana, y afectan también de manera considerable a diferentes grupos sociales, que tienen a reagruparse y separarse del resto.

Existe, por tanto, una combinación entre las desigualdades y las diferencias socioespaciales, que se profundizan por la forma de apropiación del espacio y los modos en que se divide, se organiza y se jerarquiza. La diferenciación espacial está dialécticamente asociada con la diferenciación social, y cada una es expresión y determinación de la otra (SMITH, 1984). Las desigualdades de poder, riqueza y prestigio social, en sus diversas formas, son aspectos fundamentales del proceso de diferenciación, que necesitan ser considerados en relación con el individualismo de las sociedades modernas (BOTTOMORE, 2003: 209).

La Peculiar Evolución de la Producción y el Mercado de la Vivienda en España

Las políticas neoliberales en materia de urbanismo y vivienda aplicadas desde fines de la década de los noventa en España han supuesto un fuerte crecimiento de superficie urbanizada y del parque inmobiliario. También han dejado una progresiva retirada del sector público en favor de la iniciativa privada en el proceso de producción de ciudad. La crisis iniciada en 2007, de carácter financiero, y estrechamente vinculada al sector inmobiliario, puso de manifiesto que el modelo era ineficiente y pernicioso, dando paso a un contexto de crisis económico-financiera especialmente intensa entre 2008 y 2013. A esta se han sumado otras dos más recientes, la de 2020 (sanitaria) y la de 2022 (geopolítica). Esto ha dejado un colectivo importante de población empobrecida, endeudada y/o con dificultades de acceso a la vivienda. Durante el periodo del urbanismo expansivo se ha

producido un fuerte aumento del parque de viviendas. El salto cuantitativo mayor se ha dado en los primeros años de siglo, y prueba de ellos es que se ha pasado de 21 millones de viviendas en 2001 a 25 millones en 2010 (eran casi 26 en 2021). Posteriormente el periodo de crisis (2009-2014) ha paralizado el sector. Pero desde 2015 entramos en una nueva fase de reactivación en la producción inmobiliaria, ahora más lento, pero que ha dejado otras cuatrocientas mil nuevas viviendas entre 2015 y 2021 (Figura 1).

El mercado de vivienda de los últimos años se ha concentrado especialmente en la producción de vivienda libre (GARCÍA PÉREZ & JANOSCHKA, 2016). Se ha animado con una entrada masiva de compradores mediante financiación en el mercado hipotecario (MÉNDEZ, 2019). En general los precios han crecido por encima de la renta familiar, que ha perjudicado a los colectivos de ingresos más bajos (población inmigrante y población joven especialmente). Mientras tanto, las políticas públicas de producción de vivienda social han ido perdiendo protagonismo. Hay que tener en cuenta que 3 de cada 4 compradores de vivienda en España lo hace empleando el mercado hipotecario (73%), y un 51% de ellos con hace con hipotecas con duración superior a 25 años (FOTOCASA, 2022).

Si centramos la atención en lo sucedido durante el periodo de recuperación, las viviendas libres producidas anualmente han ido creciendo, pasando de cuarenta y una mil en 2015 a ochenta y cuatro mil en 2021 (se ha duplicado en este periodo). Diferente ha sido la dinámica de la protegida, que ha tenido un peso considerablemente menor, tanto por su peso respecto a la libre, como por su comportamiento evolutivo, pasando de algo más de siete mil en 2015 a nueve mil quinientas en 2021, y con fluctuaciones considerables interanuales (ha crecido un 20%).



Figura 1– Evolución del parque inmobiliario en España (2001-2021): viviendas totales, principales y no principales.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2023.
Elaboración propia.

La falta de oferta de vivienda protegida, los altos precios en el mercado libre, y las caídas de la renta de una parte importante de la población por efecto de la crisis, explica que en los últimos años se haya producido un crecimiento del peso del alquiler en el mercado residencial español. Es selectivo desde el punto de vista de los colectivos sociales, ya que afecta prioritariamente a los más frágiles (hogares jóvenes, inmigrantes y trabajadores temporales) y en lo territorial (tiene más presencia en las ciudades mayores y los conjuntos insulares) (LÓPEZ RODRÍGUEZ *et al.*, 2019). Por otra parte, la subida de los precios en los últimos años en el mercado de alquiler deja como balance que los españoles hayan pasado de destinar el 28% de su salario al 40% entre 2015 y 2019 (FO-TOCASA, 2019) (Informes fotocasa: la actualidad del sector inmobiliario <https://prensa.fotocasa.es/informes/>).

Estos cambios en la modalidad de régimen de tenencia hay que ponerlos en relación con la situación de pobreza. Empleando el porcentaje de hogares que tienen tasa de riesgo de pobreza en 2021 de media nacional es del 19,1% (en Madrid y Cataluña las tasas son del 14,5% y del 13,8% respectivamente), mientras Castilla-La Mancha supera este umbral, y se sitúa en el 21,6%. A esta situación se añade el hecho de que la dinámica de cambio ha sido de aumento entre 2008 y 2014, de cierta estabilización y posterior descenso hasta 2019, para volver a subir a partir de 2020 (Tasa de Riesgo de Pobreza – con alquiler imputado –, Ine, 2023)². Esta realidad explica las dificultades de llegar a fin de mes por parte de los hogares, que dejaba como balance un 8,6% “con mucha dificultad”, un 12,3 “con dificultad” y un 22,8% “con cierta dificultad”. El resultado es que un 43,7% de la población española (casi la mitad) tiene niveles de dificultad para llegar a fin de mes, y que posiciona nuevamente a las regiones más ricas por debajo de la media (Madrid en el 38,1% y Cataluña en el 41,2%) y a Castilla-La Mancha por encima (45%) (% Hogares con dificultades para llegar a fin de mes, INE, 2023). Una situación parecida recoge la Tasa Arope, que deja a un 27,8% de la población española en situación de pobreza o exclusión social: la comparativa de Madrid, con el 21,6% o Cataluña, con un 22,3%, mientras en Castilla-La Mancha es del 32,5% (10 puntos por encima de las dos comunidades con las ciudades mayores) (ALGUACIL *et al.*, 2022).

El Comportamiento de la Producción de Vivienda en las Ciudades de Castilla-La Mancha

Los indicadores recogidos anteriormente sirven para poner en contexto la situación de Castilla-La Mancha respecto a la media nacional y de las comunidades más dinámicas en población, economía y producción de vivienda. Por otra parte, existen fuertes desequilibrios interregionales, que se dejan ver entre provincias, ciudades y entre espacios rurales y urbanos. Castilla-La Mancha es la tercera comunidad autónoma española en superficie, con 79.409 Km² (Figura 2) Su peso territorial no se corresponde con su importancia demográfica. La población está relativamente estabilizada en el tiempo: en 1950 tenía 2.030.598 habitantes y desde esa fecha hasta 1980 ha perdido población, para entrar posteriormente en una fase de lenta recuperación. El techo demográfico lo alcanzó en 2012, cuando llegó a superar los dos millones cien

mil habitantes. En 2022 contaba con 2.050.076. España, en ese periodo, ha duplicado el número de residentes (ha pasado de 28.039.112 en 1950 a 47.400.798 habitantes en 2021). En cuanto a la distribución de la población, en el año 2020 un 80% española de la población vivía en municipios urbanos (más de diez mil habitantes), y un 54% lo hacía en ciudades de más de cincuenta mil habitantes. Entre tanto el 29% en Castilla-La Mancha vivía en núcleos urbanos y un 27% lo hacía en ciudades de más de cincuenta mil. Queda como balance una región extensa (ochenta mil kilómetros cuadrados) y poco poblada, con una densidad demográfica de 25,8 hab/km², solo superior a la de Castilla y León. En términos socioeconómicos también existe cierta distancia con el contexto nacional. El PIB por habitante en 2020 era de 19.369 €, lo que deja una brecha considerable con respecto a la media nacional, que en ese año dejaba 23.693 €. Mientras tanto la tasa de empleo era del 47,1% en 2020 (las mayores estaban en Madrid, con el 54,4% y Cataluña con el 52,7%).

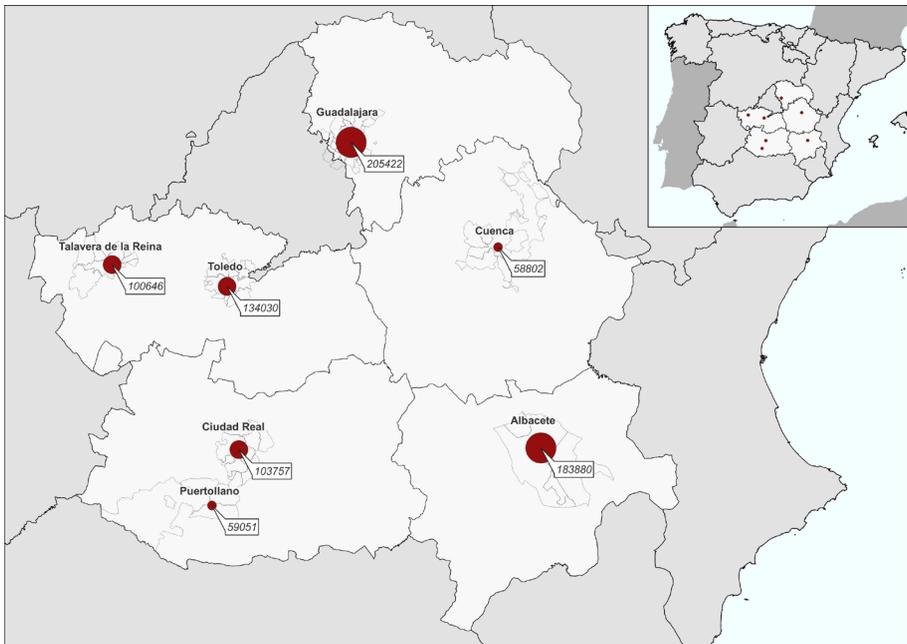


Figura 2 – Las ciudades de Castilla-La Mancha y la población de las respectivas áreas urbanas. Elaboración propia.

Centramos la atención en ese 27% de la población regional, la urbana residente en las siete ciudades de tamaño medio: Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara, Puertollano, Talavera de la Reina y Toledo. Se ha incluido la ciudad de Puertollano porque hasta el año 2013 contaba con una población superior a los cincuenta mil habitantes, aunque desde esa fecha entra en la condición de shrinking city. Se pretende en el trabajo

ver el papel que desempeñan los caracteres de viviendas en la fragmentación residencial de la población. En este caso se ha hecho una lectura de área urbana, por considerar que recoge de forma más precisa la realidad, en especial porque es en ella donde se ha concentrado una parte considerable de las dinámicas demográficas y urbanizadoras de las dos últimas décadas (Figura 1), pese a que las lógicas de la organización administrativa (planificación urbana o del transporte) no acaban de abordar esta reorganización espacial de la ciudad.

Fuentes y Metodología

En este caso se analiza el comportamiento experimentado por las áreas urbanas situadas en el entorno de las siete ciudades. Los límites de las áreas urbanas se han definido mediante el Índice de Transformación Urbana (LÓPEZ *et al.*, 2023). El conjunto de las siete áreas urbanas queda conformado por un total de 57 municipios incluidos alrededor de las respectivas ciudades (cuatro en Albacete; ocho en Ciudad Real; cinco en Cuenca; dieciocho en Guadalajara; cuatro en Puertollano; ocho en Talavera; y diez en Toledo). Se articulan dentro de un área de accesibilidad vinculada a la isócrona de los 20 Km (Figura 2).

Sobre una estructura municipal se hace una lectura multiescalar: de área Urbana (supramunicipal), de ciudad cabecera del área urbana (municipal) y sección censal (inframunicipal). Dentro de estos 57 municipios se incluyen 557 secciones censales en 2020 (Albacete con 121, Ciudad Real con 73, Cuenca con 40, Guadalajara con 115, Toledo con 87, Talavera de la Reina con 73, y Puertollano con 48). Como marco temporal de referencia, se ha centrado la atención en la situación a comienzos de 2020, previo a la situación Covid, ya que todavía existe poca información para el año 2022.

Para analizar el efecto que tiene el parque inmobiliario en la diferenciación residencial y en fragmentación y segregación social hay que partir de la base de que existe condicionantes que limitan este tipo de análisis. Uno está relacionado con las fuentes disponibles, que hasta hace relativamente poco tiempo impedían el análisis a escala intraurbana. Afortunadamente esta cuestión ha quedado resuelta con la reciente publicación de información a escala de sección censal (entre los mil y los dos mil quinientos habitantes). En este caso se ha recurrido, por una parte a la Estadística Experimental del INE y el censo de población (Estadística experimental. Menu principal (ine.es) para las variables de tipo socioeconómico y la población residente. Por otro lado, se ha generado la información para cuantificar e identificar los caracteres y calidad de la vivienda caracterizar la vivienda a partir de los ficheros CAT (Sede Electrónica del Catastro (sedecatasro.gob.es) (SÁNCHEZ & CEBRIÁN, 2022) (Cuadro 1).

Cuadro 1 – Variables empleadas relativas a caracteres sociodemográficos y de vivienda.

CARACTERES Y USO DE LA VIVIENDA			
Variable	Intervalo	Fuente	Caracteres
Antigüedad (31-12-2019)	<20 / 20-40 / 40-60 / >60	Ficheros CAT (Catastro)	Coefficiente H/ vinculación ciclo inmobiliario
Tamaño (31-12-2019)	< 70 /70,1-90 /90,1-120 / >120	Ficheros CAT (Catastro)	Superficie útil (construida menos un 15%)
Estado (31-12-2019)	< 4,25 / 4,26-5,5 / 5,6-6,75 / > 6,76	Ficheros CAT (Catastro)	Ponencia valores/Calidad constructiva
Superficie Útil / persona (01-01-2020)	< 30 / 30,1-40 / 40,1-50 / > 50,1	Ficheros CAT-Catastro/Estadística experimental, ine.es	m ² disponible de vivienda útil por persona
CARACTERES SOCIODEMOGRÁFICOS			
Variable	Intervalo	Fuente	
Renta media/unidad consumo (01-01-2020)	< 13.000 / 13.000-20.000 / 20.000-27.000 / > 27.000	Estadística experimental, ine.es	
Población inmigrada (01-01-2020)	< 5% / 5,1-10% / 10,1-15% / >15,1%	INE (Padrón 2020)	Inmigrantes de países por debajo del puesto 30 IDH
Nivel educativo (01-01-2021)	< 0,2 / 0,21-0,32 / 0,33-0,45 / >0,46	INE (Censo 2021)	Porcentaje de población con estudios superiores

Elaboración propia.

Desde el punto de vista metodológico, se ha recurrido a dos técnicas complementarias. Para clasificar los comportamientos de las diferentes secciones censales se ha generado una matriz de pesos, sobre la base de los dos grupos de variables seleccionadas (una relativa a vivienda y otra para caracteres sociodemográficos). Cada una se ha agrupado en cuatro intervalos, que han servido de referencia para establecer los pesos (de 1 y a 4). Los pesos se han asignado de mayor a menor valor, salvo en el caso de “vivienda”, que ha seguido una lógica inversa (menor a mayor). Como resultado queda un valor final resumen (uno para los pesos del grupo “vivienda-habitacionales”, y otro para el de “caracteres sociodemográficos”).

De forma complementaria, en un segundo paso, se ha aplicado la correlación entre los valores finales obtenidos para valores finales de los dos grupos de variables. Se ha empleado el coeficiente de correlación de rango de Kendall (-Tau c de Kendall-, que de-

ja valores entre -1 y 1 -siendo -1 asociación negativa al 100% y +1 asociación positiva al 100%)³ para los resultados de los pesos en cada una de las áreas urbanas.

Resultados

Desde el punto de vista de los caracteres de los espacios habitacionales, se pueden extraer algunas conclusiones preliminares a partir de los resultados estadísticos obtenidos y la cartografía elaborada. Como conjunto la calidad mayor se concentra en las áreas urbanas de Ciudad Real, Guadalajara y Toledo. Se trata de las que más producción de vivienda han tenido en términos relativos en las dos primeras décadas del siglo XXI. En este caso las desviaciones estándar son bajas en Ciudad Real, lo que apunta a una mayor homogeneidad territorial, a diferencia de los otros dos casos, en los que las desviaciones son considerablemente superiores. Las diferentes áreas urbanas presentan ciertas similitudes en su comportamiento residencial, ya que las mejores calidades se localizan ahora en los bordes urbanos de las ciudades, pero también en algunos municipios de las respectivas coronas urbanas. Entretanto, los centros urbanos tradicionales dejan situaciones diferenciadas, ya que en algunos casos mantienen el pulso, especialmente en aquellas que han sufrido una profunda transformación, sobre todo entre las décadas de los setenta y ochenta del pasado siglo, donde la verticalización de sus centros, en ocasiones caótica, ha permitido una regeneración profunda. Esta situación no se observa en las que conservan sus centros históricos tradicionales, aunque en un desigual estado de conservación (Toledo y Cuenca mejor conservados; Talavera de la Reina peor). Entre tanto, los espacios habitacionales más desfavorecidos se concentran en barriadas antiguas, producidas generalmente en las décadas de los cincuenta a setenta del siglo pasado para acoger a inmigrantes laborales. Eran barrios obreros para familias de trabajadores en un contexto de industrialización y terciarización acelerada, que obligaba a resolver el problema habitacional con viviendas en bloque, generalmente de pequeño tamaño, que apenas se han visto posteriormente sujetas a programas de rehabilitación integral.

La lectura comparada con la distribución de los caracteres socioeconómicos permite obtener resultados interesantes. En líneas generales los pesos más elevados se concentran en las áreas urbanas de Ciudad Real, Toledo y Albacete, en ese orden. Entretanto, la situación más desfavorable aparece vinculada a Talavera de la Reina. En lo territorial, se observa que las secciones censales más favorecidas aparecen localizadas en los bordes exteriores de las siete ciudades, con la singularidad de que en algunos casos conviven con la situación también favorable de los centros tradicionales de ciudades muy renovadas (se da en los casos de Albacete y Ciudad Real) o de aquellas que cuentan con centros históricos patrimoniales gentrificados (casos de Toledo y Cuenca, que han sido reconocidos como ciudades Patrimonio de la Humanidad). En el otro extremo, los sectores socialmente más desfavorecidos se corresponden con secciones censales de ciudades que han tenido o tienen una cierta tradición industrial, que han contribuido a generar barrios de obreros desde la segunda mitad del siglo XX, y que están afectados por procesos de reconversión que han generado reajustes laborales, dejando colectivos sociales frágiles, o que cuentan con una masa importante de tra-

bajadores vinculados al sector secundario. Se deja sentir con especial intensidad en Guadalajara y Talavera de la Reina, aunque también se aprecia en los casos de Toledo o Albacete (Tabla 1).

Tabla 1 – Media de matriz de pesos por área urbana.

	Albacete	Ciudad Real	Cuenca	Guadalajara	Puertollano	Talavera	Toledo
Promedio pesos viv.	10,67	12,08	10,27	12,02	10,18	11,27	11,74
Desv standar	1,78	1,79	2,28	2,46	2,14	2,08	2,15
Promedio pesos socioec.	8,34	8,79	7,95	7,06	8,14	6,08	8,44
Desv Estandar	1,78	1,64	1,88	2,09	1,44	1,82	2,20

Elaboración propia

Las modificaciones profundas en las áreas urbanas hay que ponerlas en relación con el acusado proceso de reconfiguración territorial que se ha producido en el entorno de algunas ciudades. Hay varias áreas urbanas que han ganado mucha población desde comienzos de siglo, sobre todo Guadalajara, donde ya hay más residentes en la ciudad extendida que en la ciudad central, o en Toledo, donde supone aproximadamente la tercera parte del conjunto (Figura 3).

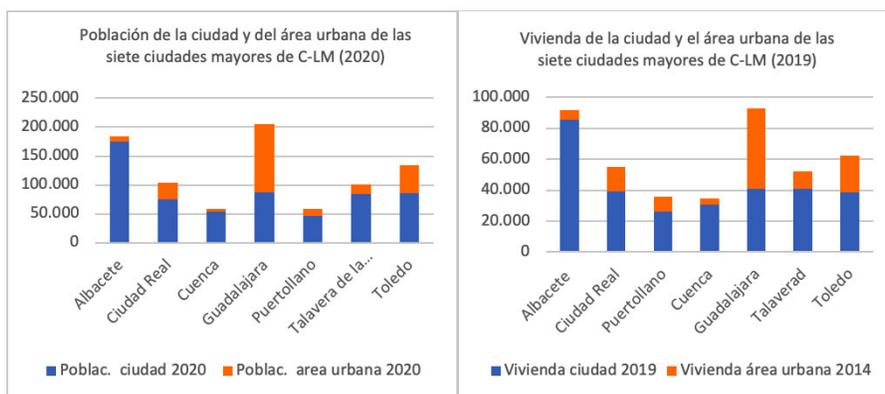


Figura 3 – Distribución de la población y la vivienda en las ciudades y las áreas urbanas. Elaboración propia a partir de Ine y Catastro.

La lectura comparada de ambas realidades permite apreciar esta doble situación, que deja muchos paralelismos entre las dinámicas urbanizadoras y los caracteres de los residentes, aunque no siempre los resultados son equiparables (en algunos casos el tamaño de las secciones censales, tanto en población como en extensión territorial, distorsiona los resultados). Lo cierto es que las áreas urbanas en las que se ha producido un mayor aumento del parque residencial desde comienzo de siglo dejan como balance una mejor calidad habitacional – es el caso de Guadalajara, Toledo o Ciudad Real. Entre tanto, las menos activas en el sector inmobiliario a escala de área urbana (Cuenca o Albacete), presenta como rasgo definitorio una menor calidad habitacional con relación a la población residente en las respectivas áreas urbanas (Figuras 4 a 10).

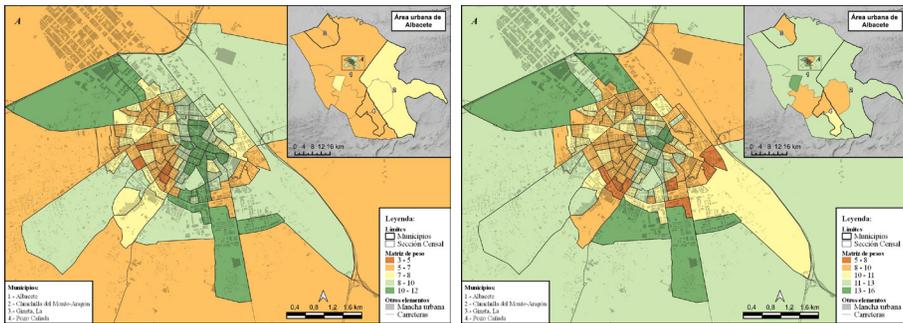


Figura 4 – Matriz de pesos en Albacete: socioeconómico y vivienda
Fuente: Elaboración propia. Laboratorio de Cartografía, CETI.

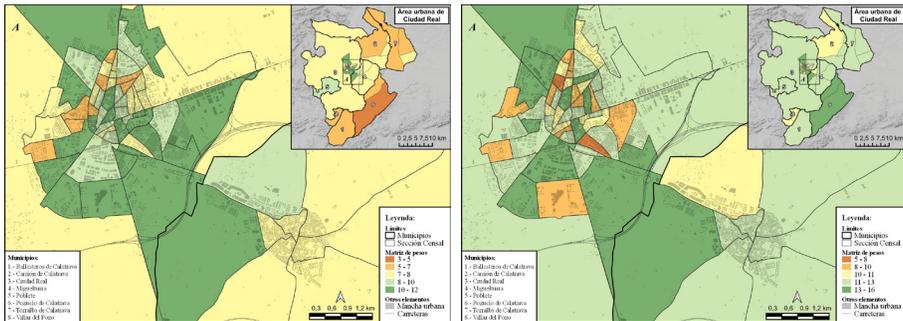


Figura 5 – Matriz de pesos en Ciudad Real: socioeconómico y vivienda.
Fuente: Elaboración propia. Laboratorio de Cartografía, CETI.

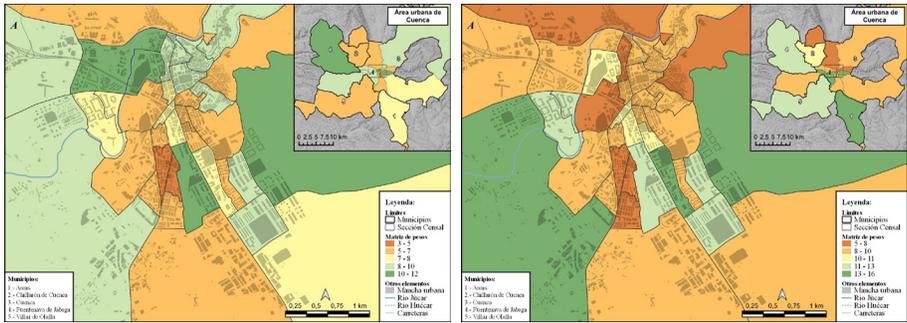


Figura 6 – Matriz de pesos en Cuenca: socioeconómico y vivienda.
Fuente: Elaboración propia. Laboratorio de Cartografía, CETI.

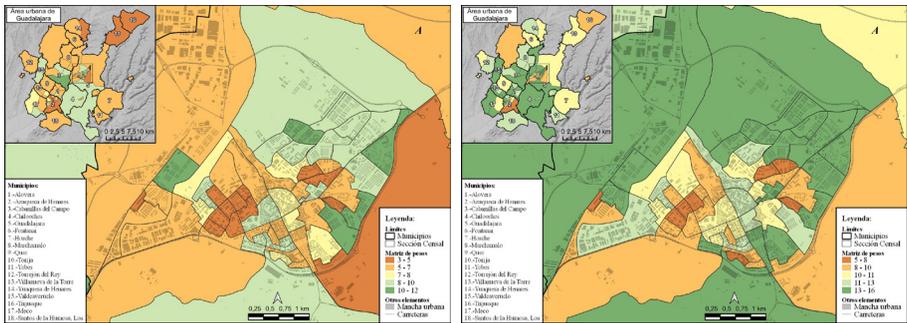


Figura 7 – Matriz de pesos de Guadalajara: socioeconómico y vivienda.
Fuente: Elaboración propia. Laboratorio de Cartografía, CETI.

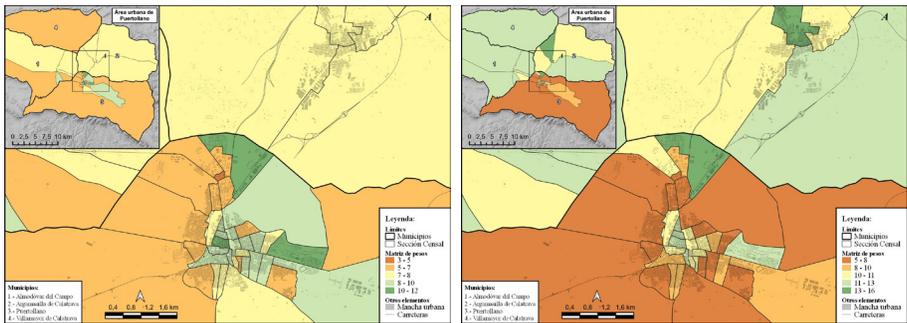


Figura 8 – Matriz de pesos de Puertollano: socioeconómico y vivienda.
Fuente: Elaboración propia. Laboratorio de Cartografía, CETI.

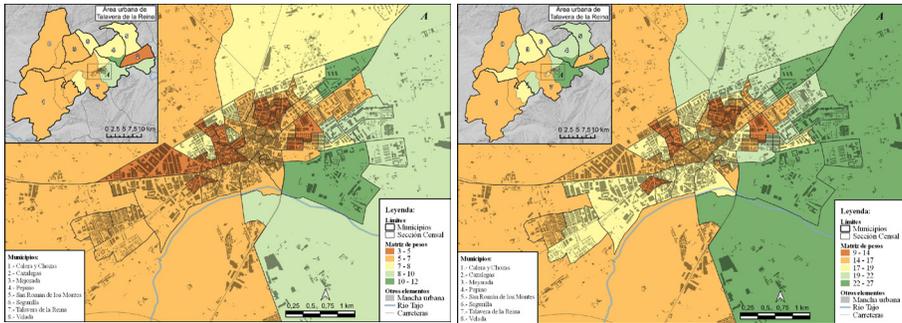


Figura 9 – Matriz de pesos de Talavera de la Reina: socioeconómico y vivienda.
Fuente: Elaboración propia. Laboratorio de Cartografía, CETI.

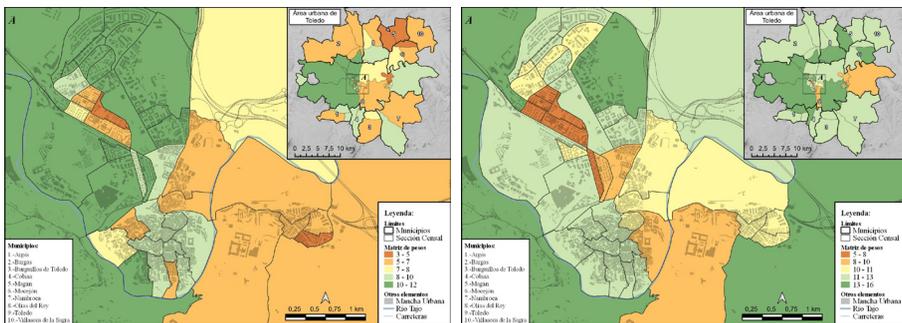


Figura 10 – Matriz de pesos de Toledo, socioeconómico y vivienda.
Fuente: Elaboración propia. Laboratorio de Cartografía, CETI.

El coeficiente de correlación de Kendall da como resultado valores positivos en todos los casos, lo que pone de manifiesto la correlación positiva entre caracteres del parque residencial con los caracteres socioeconómicos de los residentes. Pero los valores dejan desigualdades considerables. Los más elevados se dan en Guadalajara, que por otra parte es la que tiene un área urbana más potente en términos de población incorporada desde comienzos de siglo. En esta ciudad existe una correspondencia entre sectores de calidad habitacional alta y los de condiciones socioeconómicas más favorecidas, localizadas en los bordes norte y sur respectivamente. Algo parecido sucede en Talavera de la Reina, donde las mejores condiciones habitacionales y socioeconómicas se concentran al este de la ciudad. En ambos casos (que superan el 0,5 en la correlación de Kendall) se desplazan con relativa intensidad hacia los municipios incluidos en el área urbana.

En un segundo grupo se encuentran los que presentan correlaciones entre 0,4 y 0,5, que incluyen las áreas urbanas de Albacete, Puertollano y Cuenca. Se trata de las ciudades que se sitúan en los extremos opuestos en tamaño demográfico (la más poblada y la menos populosa), donde además las áreas urbanas tienen poco peso demográfico.

En ambos casos se aprecia un mantenimiento de las condiciones muy favorables del centro tradicional de la ciudad, que convive con nuevos desarrollos de borde urbano. En ambos casos los sectores más desfavorecidos se corresponden con los ensanches construidos con viviendas sociales para trabajadores hace décadas, y que ahora se convierten en las partes más antiguas de ambas ciudades, y con menores condiciones habitacionales.

En el último grupo quedan las de Toledo y Ciudad Real. En este caso el índice de correlación deja valores positivos, aunque bajos (en torno a 0,2) – Tabla 2. Ambas presentan los pesos más altos en condiciones socioeconómicas y en calidad del entorno construido de media. También cuentan con áreas urbanas importantes por la población que han incorporado desde comienzos de siglo en los municipios situados en sus respectivas coronas urbanas, que es más importante en Toledo. En ambos quedan un cierto desajuste entre unas buenas condiciones del parque residencial en los municipios situados en la corona, que se situán mejor que las condiciones socioeconómicas de los residentes.

Tabla 2 – Coeficientes de Correlación de Kendall.

	Albacete	C. Real	Cuenca	Guadalajara	Pllano	Talavera	Toledo
Kendall	0,47	0,19	0,39	0,59	0,4	0,5	0,23

Elaboración propia⁴

Conclusiones

Las fuertes dinámicas urbanizadoras de la primera década del XXI en España, tanto en producción de vivienda como de incremento de la mancha urbana, han tenido un marcado carácter neoliberal en un periodo de economía expansiva. Las crisis posteriores han dejado fuertes impactos, reduciendo la capacidad de producción de vivienda y limitando el acceso a la misma, con efectos muy acusados en los colectivos socialmente menos favorecidos. Esto último ha reabierto el debate sobre la justicia espacial y el derecho a la ciudad y a la vivienda. Esta lectura choca frontalmente con las políticas neoliberales desplegadas de desregulación selectiva de las políticas urbanas, de apoyo al emprendimiento, de crecimiento del sector privado, de tratamiento diferenciado del espacio urbano y de basculamiento hacia el mercado privado de la vivienda como solución habitacional. Estas razones explican la fragmentación socioespacial urbana, que se percibe claramente a través de las cartografías de las calidades residenciales y los mapas sociales de las ciudades.

El sector de la vivienda, muy condicionado por los ciclos económicos, determina que exista una fuerte relación entre la calidad del espacio residencial con los niveles de educación, renta o la presencia de inmigración económica extranjera en los colectivos de residentes. Este proceso se observa en las ciudades consolidadas, y se ha replicado en

las áreas urbanas. En el análisis del comportamiento de los siete estudios de caso queda como balance una considerable fragmentación socioespacial dentro de las ciudades y en sus respectivas periferias, aunque varía en función del alcance e intensidad de la dispersión urbana, que ha sido desigual según los casos. En aquellas que han generado áreas urbanas extensas y pobladas, el incremento de la superficie construida y de las viviendas en la primera década del siglo ha motivado la aparición de nuevos residentes, mayoritariamente nacionales, con rentas y niveles educativos medios. Posiblemente se pueda vincular a un mercado de la vivienda más asequible (explicado por el menor precio del suelo) en esas periferias y bordes urbanos. Son los casos de Toledo o Guadalajara, en las que las clases medias se han redirigido hacia estos nuevos sectores. Mientras tanto, las ciudades que se han visto menos afectadas por los procesos de fragmentación territorial conservan los centros urbanos como referente de calidad habitacional, en los que se mantiene la estructura socioespacial tradicional, con transiciones rápidas hacia los sectores más críticos. Es el caso de Albacete o Puertollano. En ambas los sectores antiguos o poco renovados del centro tradicional y los ensanches de mitad del siglo pasado se ven afectados por un progresivo deterioro del parque residencial, que los convierten en zonas de acogida de los colectivos con mayor presencia de inmigrantes económicos, población menos cualificada y de rentas más bajas. En otros casos, donde los centros históricos patrimoniales, que han sido objeto de estrategias integrales y de largo plazo de rehabilitación, incluido el parque inmobiliario, han corregido esta tendencia, mejorando y encareciendo la vivienda y favoreciendo la renovación social y gentrificación de esos sectores. Son los casos de Toledo y Cuenca.

El uso de nuevas fuentes de información a escala de sección de distrito censal contribuye a un conocimiento más preciso de los caracteres del parque residencial y de la organización socio-territorial dentro las ciudades. Hay información relativa a la renta de las personas, pero todavía hay carencias en cuanto al precio del mercado de la vivienda en propiedad y del alquiler, lo que anima a ahondar en esa dirección para tener una visión más completa del papel que desempeña el mercado privado en la segregación. Es necesario analizar en el comportamiento de la movilidad residencial y en el precio de la vivienda. Se trata de la situación previa a Covid, que anima a avanzar en los posibles procesos de transformación operados en la crisis reciente, que ha tenido también un efecto importante en el modelo residencial, por la generalización del teletrabajo y la búsqueda de nuevos modelos residenciales en ese contexto de pandemia. Aparentemente las periferias dejan precios más asequibles, lo que anima a muchos residentes a desplazarse a sectores cada vez más alejados. Esta solución residencial choca frontalmente con las nuevas lecturas que se hacen de la ciudad, a partir de las agendas urbanas, en las que se persigue una mayor cohesión social y sostenibilidad ambiental. Nuestras ciudades dejan importantes disfunciones ambientales, sociales e individuales, vinculadas a los procesos de dispersión urbana. Posiblemente los más visibles hay que vincularlos a la movilidad que se articula a partir del vehículo privado, o a la dotación de servicios, a los que la gobernanza no ha dado la oportuna respuesta. Queda pendiente optimizar la organización territorial de los servicios públicos, pero también el garantizar el acceso a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos.

Bibliografía

ACHMANI, Y.; VRIERS, W.T.; SERRANO, J.; BONNEFOND, M. Determining indicators related to land management interventions to measure spatial inequalities in an urban (re) development process. *Land.*, v. 9, n. 11, 448, 2020. DOI: <https://www.mdpi.com/2073-445X/9/11/448>.

AGUIRRE, C.; ENCINAS, F.; TRUFFELLO, R. Raíces de la desigualdad: Impacto de la conformación del precio inmobiliario en la segregación urbana. *In: RIVERA, P. et al. (Eds.). Políticas públicas para la equidad social: Volumen II.* Universidad de Santiago de Chile, Universidad de Barcelona, 2019. p. 287-304.

ALGUACIL *et al.* La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico de un modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda. *Colección estudios.* Madrid: Cáritas, Fundación Foessa, 2013.

_____; CAMACHO, J.; HÉRNANDEZ AJA, A. La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, n. 27, p. 73-94, 2014.

ALGUACIL *et al.* *XII Informe: el Estado de la pobreza en España. Seguimiento de los indicadores de la Agenda UE 2030. 2015-2021.* Madrid: EAPN, 2022.

ANDRÉS LÓPEZ, G.; BELLET SANFELIU, C.; CEBRIAN ABELLÁN, F. Buscando límites a la urbanización dispersa: metodología para la delimitación de áreas urbanas en las ciudades medias españolas. *Ciudades*, n. 26, p. 143-166, 2023. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.26.2023.143-166>

LÓPEZ, G. A.; SANFELIU, C. B.; ABELLÁN, F. C. Buscando límites a la urbanización dispersa: metodología para la delimitación de áreas urbanas en las ciudades medias españolas. *Revista Ciudades*, n. 26, p. 143-166, 2023. DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.26.2023.143-166>.

BAKER, E.; MASON, K.; BENTLEY, R. Measuring housing affordability: a longitudinal approach. *Urban Policy Res.*, v. 33, n. 3, p. 275-290, 2015.

BALLESTEROS VELÁZQUEZ, B. (Coord.) *Taller de investigación cualitativa.* Madrid: Universidad Nacional de Educación a distancia, 2014. https://digital.csic.es/bitstream/10261/242118/1/Olmo_y_Osuna-2014-Introduccio%CC%81n_a_la_investigacio%CC%81n_etnogra%CC%81fica.pdf

BÉAL, V.; EPSTEIN, R.; PINSON, G. (2013). Policy mobilities and power: insights from the French case. En: INTERNATIONAL SOCIOLOGICAL ASSOCIATION (ISA) – Research Committee 21 Conference, Berlin, 29-31 août. Consulté le 28 juin 2014.

_____. Trendsetting cities: les modèles à l'heure des politiques urbaines néolibérales, *Métropolitiques*, 30 juin 2014. URL: www.metropolitiques.eu/Trendsetting-cities-les-modeles.html.

BEUMER, C. Sustopia or cosmopolis? A critical reflection on the sustainable city. *Sustainability*, v. 9, n. 5, p. 845, 2017. DOI: <https://doi.org/10.3390/su9050845>

BONAKDAR, S.D.; ROOS, M. Dissimilarity effects on house prices: what is the value of similar neighbours? *Journal of Economic Interaction and Coordination*, n.b18, p. 59-86, 2023. DOI: <https://doi.org/10.1007/s11403-022-00370-9>.

BURNLEY, I.H.; MURPHY, P.A. Exurban development in Australia and the United States: through a glass darkly. *J. Plan. Educ. Res.*, 14, 245-254, 1995.

CADWALLADER, M. *Migration and residential mobility: macro and micro approaches*. Madison: University of Wisconsin Press, 1992

CARMONA, M. Contemporary Public Space. Part Two: Classification. *Journal of Urban Design*, v. 15, n. 2, p. 157-173, 2010.

CASTELLS, M. *La question urbaine*. F.M/Fondations. 1972.

CLEMENTE, J. C.; SILVEIRA, J. A. R. ¿Vazio urbano ou subutilizado? Entre conceitos e classificações. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, v. 11, n. 2, p. 40-70, 2011. <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/cpgau/article/view/6063>.

DEBRAN, T.; TAFFIN, C. Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans. *Economie et Statistique*, n. 381, p. 125-146, 2005.

DEMBSKI, S.; SYKES, O.; COUCH, X.; DESJARDINS, X.; EVERS, D.; OSTERHAGE, F.; SIEDENTOP, S.; ZIMMERMANN, K. Reurbanisation ans suburbia in Northwest Europe: A comparative perspective on spatial trends and policy approaches. *Progress in Planning*, 100462, 2019. DOI: <https://doi.org/10-1016/j.progress.2019.100462>.

DONZEAU, N.; SHON, J.L. L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006: nouvelles estimations. *Population* [en línea], v. 64, n. 4, p. 779-795, 2009.

DONAT, C. La segregación urbana: marco teórico-conceptual y estado de la cuestión. In: BLANCO, I.; NELLO, O. (Eds.) *Barrios y crisis. Crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València: Tirant lo Blanch, 2008, p. 27-50.

EISENHARDT, K. M. Building Theories from Case Study Research. *Academy of Management Review*, v. 14, n. 4, p. 532-550, 1989.

ENCINAS, F.; AGUIRRE, C.; MARMOLEJO, C. Sustainability Attributes in Real Estate Development: Private Perspectives on Advancing Energy Regulation in a Liberalized Market. *Sustainability*, v. 10, n. 1, p.146, 2018.

FEITOSA, F. F.; LE, Q. B.; VLEK, P. L. Multi-agent simulator for urban segregation (MA-SUS): a tool to explore alternatives for promoting inclusive cities. *Comput Environ Urban Syst.*, v. 35, n. 2, p.104-115, 2011.

FERIA, J. M. La delimitación y la organización espacial de las áreas metropolitanas españolas: una perspectiva de la movilidad residencia-trabajo. Ciudad y Territorio. *Estudios Territoriales*, n. 164, p. 189-2010, 2010.

FLORIDA, R. *Cities and the creative class*. New York: Routledge, 2002.

FOTOCASA. Perfil del hipotecado español en el primer semestre de 2022. Informe Fotocasa. *Fotocasa Research*, septiembre 2022.

GARCÍA PÉREZ, E.; JANOSCHKA, M. Derecho a la vivienda y crisis económica: la vivienda como problema en la actual crisis económica. *Ciudad y Territorio Estudios territoriales*, v. XLVIII, n. 188, p. 213-228, 2016.

GRAHAM S.; MARVIN, S. *Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. London: Routledge, 2001.

GREEN, R-KS, LEE, H. Age, demographics, and the demand for housing, revisited. *Reg Sci Urban Econ.*, n. 61, p.86-98, 2016.

HARVEY, D. *The Urbanization of Capital. Studies on the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: John Hopkins University Press, 1985.

_____. *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Tres Cantos*. Madrid: Akal. 2013.

HERNÁNDEZ AJA, A. et al. *Barrios vulnerables de las grandes ciudades españolas. Universidad Politécnica de Madrid. Barrios vulnerables de las grandes ciudades españolas. 1991/ 2001/ 2011 – Archivo Digital UPM. (1991, 2001, 2011, 2018)*

IOANNIDES, Y. M. Neighborhood effects and housing. *Handbook Soc. Econ.*, n. 1, p. 1281-1340, 2011.

KEMENY, J. *Housing and social theory*. London: Routeledge, 1992.

LEAL, J. Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda. *REIS*, n. 8, p. 89-102, 1978.

LÓPEZ RODRÍGUEZ, D.; MATERA, M. LI. Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Artículos analíticos. *Boletín Económico*, 3/2019. Banco de España, 2019.

MEKENZIE E. *Privatopia*. Yale New Haven: University Press, 1994.

MÉNDEZ, R. *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Valencia: UPV. 2019.

_____. *Tiempos críticos para el capitalismo global. Una perspectiva geoeconómica*. Madrid: Revives. 2023.

NIEDOMYLS, T.; FRANSSON, U. On distance and the spatial dimension in the definition of internal migration. *Annals of the Association of American Geographers*, v. 104, n. 2, p. 357-372, 2014.

NEL.LO, O. Ciudad de ricos, Ciudad de pobres. La segregación residencial y sus consecuencias ante la crisis urbana. In: NEL.LO, O, (Ed.) *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*, 2021. p. 17-35.

PEREIRA, P.C.; HIDALGO, R. (2008): Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. *Revista de Geografía Norte Grande*, n. 40, p. 99-103, 2008.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.F.; PINEDA, R.C. Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. *Revista Eure*, v. XXXIV, n. 103, p. 73-92, 2008. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300004>

ROCH PEÑA, F. El problema del precio de la vivienda: morfología social y memoria colectiva. *Revista Anthropolos*, n. 218, p. 153-174, 2008.

RODRIGUEZ, A.; SWYNGEDOUW, E.; MOULAERT, F. Urban Restructuring, Socialpolitical Polarization and New Urban Policies. In: MOULAERT, A; RODRIGUEZ, A.; SWYNGEDOUW, E. (Eds.) *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*. Oxford University Press, 2003. p. 29-45.

ROSSI, M. Gli spazi intermedi nella città contemporanea. In: *Contesti città territorio progetti*, 2016. p. 83-108

SANCHEZ, I.; CEBRIAN, F. La reterritorialización de las ciudades intermedias. Propuesta metodológica para delimitar áreas urbanas. El caso de las capitales de provincia de Castilla-La Mancha. *Revista de la Asociación Española de Geografía (BAGE)*, v. 92, p. 1-51, 2022. DOI: <https://doi.org/10.21138/bage.3194>.

SECCHI, B. *La città del ventesimo secolo*. Roma: Laterza. 2005.

_____. *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma-Bari: Laterza. 2013.