



Tendencias de gentrificación y turistificación en las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires durante el periodo 2021-2024

Paulina Gómez Upegui

Trabajo de grado presentado para optar al título de Negociadora Internacional

Asesora

Lady Gaviria Ochoa, Doctor (PhD) en Filosofía

Universidad Pontificia Bolivariana
Escuela de Economía, Administración y Negocios

Negocios Internacionales

Medellín, Antioquia, Colombia

2025

El contenido de este documento no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad.

Tabla de contenido

Resumen	7
Abstract	8
Introducción	9
1. Revisión de literatura	13
2. Metodología	16
3. Desarrollo de la gentrificación y turistificación en Medellín	18
4. Procesos de gentrificación y turistificación en Barcelona	26
5. Descripción del desarrollo de la gentrificación en Buenos Aires	33
6. Similitudes y diferencias en los procesos de gentrificación y turistificación en las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires	40
7. Conclusiones	47
Referencias	49

Lista de tablas

Tabla 1. Precio medio de la oferta de alquiler y variación mensual y anual, por tipología. Barcelona. Datos mensuales. L'oferta de lloguer de temporada a Barcelona.	32
Tabla 2. Valores y varianza de alquileres en CABA-Feb 2023-Feb 2024.	39
Tabla 3. Cuadro comparativo entre Medellín, Barcelona y Buenos Aires.	42

Lista de figuras

Figura 1. Porcentaje de encuestados que considera que el aumento en el costo de vida de la ciudad de Medellín es debido al auge del turismo en la ciudad.	19
Figura 2. Percepción de los encuestados frente al cambio en el costo de vida de los barrios en los últimos años.....	19
Figura 3. Porcentaje de encuestados que opina que el turismo en Medellín ha traído más problemas que beneficios	19
Figura 4. Percepción de los encuestados sobre cómo ha cambiado la percepción de la oferta gastronómica en Medellín en los últimos años.	22
Figura 5. Percepción de los encuestados sobre las medidas tomadas por la Alcaldía de Medellín con respecto al turismo en la ciudad.	24
Figura 6. Percepción de los encuestados sobre la llegada de turistas y extranjeros a la ciudad de Medellín.	25
Figura 7. Opinión de los encuestados sobre el impacto que tienen los turistas en la convivencia en la ciudad.....	25
Figura 8. Índice de gentrificación por Barrios. Evolució de la gentrificació a la ciutat de Barcelona i anàlisi dels factors que la caracteritzen.....	27
Figura 9. Porcentaje de población con estudios universitarios en 2023. Evolució de la gentrificació a la ciutat de Barcelona i anàlisi dels factors que la caracteritzen.	28
Figura 10. La calle de Sants, una de las calles comerciales más largas de Europa en donde se aglutina una zona de alta intensidad comercial con más de trescientas tiendas. La Calle de Sants.	29
Figura 11. Ofertas de alquiler de temporada, en términos relativos al total de ofertas de alquiler. Barrios de Barcelona. Junio de 2023. L’oferta de lloguer de temporada a Barcelona.....	30
Figura 13. Ciudad Deportiva de Boca Juniors actualmente	34
Figura 12. Ciudad Deportiva de la Boca.....	34
Figura 14. La fascinante historia del icónico hotel porteño que abrió sus puertas hace 50 años y nunca más las cerró.	35
Figura 15. Mapa de las zonas analíticas de la ribera de la Ciudad de Buenos Aires.	35
Figura 16. Gran mapa turístico y de subdivisiones administrativas de la ciudad de Buenos Aires.	37

Figura 17. Cantidad de turistas internacionales y porcentaje de recuperación respecto a 2019, según origen. Octubre 2023.38

Figura 18. Patrón territorial de las ofertas de viviendas a través de la plataforma Airbnb (Enero 2025).....39

Resumen

La gentrificación y la turistificación son fenómenos interrelacionados que transforman el espacio urbano y reconfiguran el tejido social, afectando especialmente a las clases populares. Ambas dinámicas suelen desarrollarse de forma simultánea, impulsadas por intereses económicos, turísticos y de valorización inmobiliaria. El presente trabajo de grado analiza los procesos de gentrificación y turistificación en las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires durante el período 2021-2024, identificando sus causas, impactos socioeconómicos y sociales. A través de un enfoque comparativo, se examinan las similitudes y diferencias en la transformación urbana de estas ciudades, destacando el papel del turismo masivo, la inversión inmobiliaria global y la llegada de poblaciones con alto poder adquisitivo. Esta investigación es de tipo cualitativo, con un alcance descriptivo y una lógica inductiva. Los instrumentos de recolección de información incluyen la revisión documental de fuentes académicas y oficiales, así como la aplicación y procesamiento de encuestas realizadas en la ciudad de Medellín. Para el análisis, se empleó el método de análisis documental, siguiendo el enfoque cualitativo propuesto por Bowen (2009) y se complementó con el procesamiento de las encuestas aplicadas en Medellín, cuyas respuestas se agruparon para identificar tendencias comunes. Los resultados revelan que, si bien las tres ciudades experimentan transformación de barrios tradicionales a zonas turísticas, auge de visitantes y migrantes extranjeros, incremento de plataformas digitales como Airbnb, alza generalizada en los precios de alquiler, desplazamiento de residentes locales hacia la periferia, desplazamiento en cadena, percepción social negativa frente a los fenómenos y una gentrificación everywhere, cada una presenta dinámicas particulares en cuando a la trayectoria histórica de los fenómenos, actores principales y medidas gubernamentales de regulación y control.

Palabras clave: Ciudad, Barcelona, Buenos Aires, Medellín, Turismo

Abstract

Gentrification and touristification are two interrelated phenomena that have the potential to transform urban space and reconfigure the social fabric. These phenomena have the greatest impact on the working classes. The development of both dynamics is often observed to occur in a concurrent manner, driven by economic interests, tourism, and real estate valuation concerns. The present study analyzes the processes of gentrification and touristification in the cities of Medellín, Barcelona, and Buenos Aires during the period 2021-2024, identifying their causes, socioeconomic and social impacts. A comparative approach is employed to examine the similarities and differences in the urban transformation of these cities, with a focus on the role of mass tourism, global real estate investment, and the arrival of populations with high purchasing power. The present research is of a qualitative nature, characterized by a descriptive scope and an inductive logic. The data collection instruments include the documentary review of academic and official sources, as well as the application and processing of surveys conducted in the city of Medellín. The present analysis employed the documentary analysis method, following the qualitative approach proposed by Bowen (2009) and was supplemented by the processing of the surveys administered in Medellín. The responses to these surveys were grouped to identify common trends. The results indicate that the three cities are undergoing transformations in their traditional neighborhoods, becoming tourist areas, there is an influx of foreign visitors and migrants, an increase in digital platforms such as Airbnb, a general rise in rental prices, displacement of local residents to the periphery, chain displacement, a negative social perception of the phenomena, and gentrification everywhere. However, each city exhibits its own dynamics in terms of the historical trajectory of the phenomena, the main actors, and governmental regulation and control measures.

Key words: City, Barcelona, Buenos Aires, Medellín, Tourism

Introducción

La gentrificación, vinculada principalmente con el desplazamiento de ciertos grupos sociales hacia zonas más marginadas y la transformación de barrios obreros en áreas de entretenimiento, oportunidades de negocio y zonas residenciales para clases sociales más altas (López, 2021), junto con la turistificación, que se refiere al impacto negativo de la masificación del turismo en la estructura social y comercial (FundéuRAE, 2020), son fenómenos que generan una creciente preocupación tanto en el ámbito académico como en los diferentes sectores de la sociedad; involucrando a residentes, comerciantes, activistas y turistas.

Ambos fenómenos van de la mano e incluso son considerados simultáneos dado que sus lógicas de despliegue a nivel social son las mismas, históricamente la gentrificación ha acompañado habitualmente a la turistificación y viceversa (López, 2021). Comúnmente implican dos procesos simultáneos y complejos que involucran: primero, la transformación del espacio urbano (y en ocasiones también del rural), que incluye cambios en la infraestructura, el uso del suelo y la estructura del vecindario y segundo, la evolución de las clases sociales, con ajustes en la composición demográfica y en el perfil socioeconómico de los residentes (Mendoza, 2016).

Cabe resaltar que estos fenómenos pueden tener otras dinámicas y manifestarse socialmente de diversas formas. Según Janoschka (2018), existen cinco tipos de gentrificación o desposesión.

Primero, la desposesión turística que involucra tres fenómenos interrelacionados: la expansión hotelera, que a menudo involucra la compra de edificios residenciales para darles un uso hotelero; la demanda residencial internacional, impulsada por personas que buscan una mejor calidad de vida, como jóvenes profesionales (nómadas digitales) o jubilados y la proliferación de pisos turísticos a través de diferentes plataformas (Janoschka, 2018). Estos procesos impactan de manera significativa diversos aspectos de la vida urbana, como la convivencia, la gestión del espacio público, el tejido comercial y, especialmente, el mercado inmobiliario (Janoschka, 2018). Segundo, la desposesión financiera que surge a partir de la crisis hipotecaria y está vinculada al capital inmobiliario y los procesos de financiación de viviendas, lo que intensifica el rendimiento temporal de los bienes inmuebles debido a la turistificación (Janoschka, 2018). Tercero, la desposesión arrendataria que se manifiesta en la especulación y el aumento de los precios de

alquiler, lo que obliga a los residentes a desplazarse de las zonas céntricas hacia barrios más periféricos y aunque logren reubicarse, los habitantes con menos recursos en estos barrios experimentan una segunda expulsión hacia zonas aún más remotas (Janoschka, 2018). Cuarto, la exclusión comercial y simbólica que ocurre cuando empresas dominantes ocupan espacios públicos provocando malestar en los vecinos y colectivos sociales debido a las transformaciones orientadas al uso turístico, destacando la desaparición del comercio tradicional y la gourmetización de los mercados tradicionales. (Janoschka, 2018). Finalmente, la gentrificación *everywhere* (en todos los lugares o núcleos urbanos) que describe la expansión de la gentrificación más allá de los centros históricos, en el entorno económico, social y político, superando los límites espaciales y reestructurando las clases sociales (Janoschka, 2018).

En ciudades como Medellín, Barcelona y Buenos Aires los fenómenos se han manifestado del quinto modo y todos los sectores de la economía se han visto involucrados. Presentando como primera consecuencia, el encarecimiento y caída de la oferta de alquileres permanentes especialmente para residentes en las zonas céntricas de las ciudades, por lo que la población no sólo se ve expulsada o imposibilitada de habitar ciertos barrios por el alza de los precios de alquileres o venta, sino que las propiedades se ven exclusivamente destinadas al alquiler temporario, principalmente a través de aplicaciones web como Airbnb (Pelisch, 2024). Según Daniel Bryn (2024), analista del mercado inmobiliario, la oferta de alquileres temporarios en la ciudad de Buenos Aires en junio 2024 fue de 24.734 publicaciones un 52,69% más en comparación al año anterior (junio 2023) y entre los barrios con mayor oferta están Palermo (8.799), Recoleta (3.741), San Nicolás (1.666), Belgrano (1.337) y Retiro (1241), que al mismo tiempo son de los más transitados por los turistas. Estos barrios están ubicados entre los siete más caros para alquilar, y la variación interanual de su valor aumentó por arriba de la media (Pelisch, 2024).

La ciudad de Barcelona se ha visto afectada del mismo modo y ha comenzado a regularizar el mercado de alquileres temporarios y de las aplicaciones, pero el resultado por el momento fue una muy baja tasa de inscripción de propiedades destinadas a esto y una gran cantidad de alquileres funcionando sin ser declaradas y que al mismo tiempo son difíciles de ser fiscalizadas (Pelisch, 2024). Según Inside Airbnb (s.f.), en Barcelona algunos de los alquileres a corto plazo requieren

licencia, pero del 62% de viviendas registradas y ofertadas en la plataforma como alquileres a corto plazo el 32,4% no tienen licencia y alegan falsamente exenciones.

La segunda consecuencia es que en los barrios es notorio el creciente dominio de comercios y servicios destinados exclusivamente al consumo para los turistas, tanto por el encarecimiento en la oferta con precios turísticos, como por la expulsión de comercios no turísticos que se ven afectados por la disminución de la población local (Pelisch, 2024). De esta manera, barrios y hasta ciudades dejan de ser tradicionales y pasan a convertirse meramente en centros de ocio para el turismo (Pelisch, 2024).

Medellín es el claro ejemplo de esta consecuencia ya que la ciudad ha transformado la economía local y ha realizado un cambio en la naturaleza de sus negocios (Lopera, 2023). Desde la Alcaldía de Medellín han buscado activar todo el espacio público posible para el uso, disfrute, fomento y consolidación de la oferta comercial llevando a que zonas como el Lleras, Provenza y Manila cambiaran su vocación y se entregaran por completo a la actividad turística, el entretenimiento y la corta estancia, con un aumento en la apertura de cafés, restaurantes de alta gama y tiendas orientadas al consumo de los nuevos residentes temporales, mientras que negocios tradicionales han cerrado o se han visto obligados a adaptarse a esta nueva clientela (Lopera, 2023).

Además de los efectos ya mencionados, la gentrificación y la turistificación afectan profundamente el tejido social y cultural de las ciudades. La conversión de barrios tradicionales en áreas de consumo para turistas no solo cambia la dinámica económica, sino que también impacta el sentido de comunidad y la identidad cultural local (Pelisch, 2024).

Los residentes originales, que a menudo tienen fuertes lazos históricos y emocionales con sus barrios, se ven desplazados y, en muchos casos, privados de su entorno cultural familiar (Pelisch, 2024). Las declaraciones de los residentes de la ciudad de Buenos Aires reflejan su angustia por la pérdida de pertenencia e identidad en su barrio o ciudad, el distanciamiento de familiares, amigos y vecinos que han sido desplazados hacia las periferias, el estrés causado por la saturación turística en calles y comercios durante actividades cotidianas (como comprar o pasear), e incluso el malestar por el aumento de la suciedad (Pelisch, 2024).

En Barcelona, las declaraciones de los residentes están más centradas en el impacto económico que en el cultural, y cada vez más personas sostienen que la ciudad ha alcanzado su límite de capacidad turística (Oficina Municipal de Datos, 2023). Los residentes de barrios con alta presión turística se muestran más críticos respecto a los beneficios del turismo que aquellos en otras zonas (Oficina Municipal de Datos, 2023). Y aunque la ocupación del espacio es la queja más común (23,6 %), en 2023 las menciones sobre el impacto del turismo en el aumento de precios se han duplicado en comparación con el año anterior, con un 16,2 % relacionado con la vivienda y un 14,7 % en los precios generales (Oficina Municipal de Datos, 2023). Esta percepción refleja la situación económica actual, y la preocupación por el aumento de precios debido al turismo se observa en todos los barrios, independientemente de si son turísticos o no (Oficina Municipal de Datos, 2023).

Esto indica que las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires contienen elementos para experimentar un proceso de gentrificación y turistificación, sin embargo, no lo han hecho con la misma intensidad ni han seguido las mismas pautas. A partir de esto, es posible explorar cómo se manifiestan las similitudes y diferencias en los procesos de gentrificación y turistificación en estas ciudades durante el periodo 2021-2024, considerando los factores que influyen en su desarrollo y sus efectos sobre los contextos urbanos.

El objetivo de esta investigación es comparar las similitudes y diferencias en los procesos de gentrificación y turistificación de las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires entre los años 2021 y 2024. Caracterizando el desarrollo de la gentrificación y la turistificación en Medellín al destacar los elementos claves que han influido en la aparición y expansión de estos fenómenos en la ciudad. Detallando los procesos de gentrificación y turistificación en Barcelona, identificando los factores particulares que han acelerado su avance y los impactos que han tenido sobre el tejido urbano de la ciudad y finalmente describiendo el avance de la gentrificación y la turistificación en Buenos Aires, centrándose en las características distintivas que han dado forma a estos procesos y en cómo han afectado a la población local.

Esta investigación se estructura en siete partes. Comienza con una introducción, seguida de una revisión de la literatura existente sobre el tema de interés y la presentación de la metodología

utilizada para su desarrollo. A continuación, se aborda la gentrificación y la turistificación, iniciando con la explicación general de ambos fenómenos. Posteriormente, se describe el desarrollo de estos procesos en cada una de las tres ciudades objeto de estudio. En la sexta sección, se realiza un análisis comparativo de las similitudes y diferencias de los fenómenos en Medellín, Barcelona y Buenos Aires. Finalmente, se presentan las conclusiones, seguidas del apartado de referencias.

1. Revisión de literatura

El fenómeno de la gentrificación y la turistificación ha sido objeto de estudio en diversas ciudades globales debido a su impacto socioeconómico. Las investigaciones actuales muestran que ambos procesos están íntimamente conectados a la transformación de espacios urbanos y a la dinámica del mercado inmobiliario, lo que provoca desplazamientos de las comunidades locales en favor de un aumento del valor del suelo. Este estado del arte busca examinar las investigaciones realizadas sobre estos temas en las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires durante el periodo 2021-2024, comparando estudios que analicen las similitudes y diferencias de estos procesos en dichos contextos urbanos.

El análisis temporal de las investigaciones sobre gentrificación y turistificación en las diferentes ciudades muestra que se han llevado a cabo estudios a lo largo de los últimos diez años (2013-2023) indicando una dispersión temporal con investigaciones realizadas en diferentes momentos y no concentradas en un solo año lo que refleja una continuidad en el estudio de los temas a lo largo de una década. La dispersión se da principalmente por investigaciones como la de López y Crespi (2021) se centran en la gentrificación y turistificación en Barcelona, mientras que estudios anteriores, como el de Arreortua (2014), abordan la gentrificación en Buenos Aires. Para Medellín, los estudios disponibles sobre estos temas son más recientes como la de Márquez y Sierra (2023) y se concentran principalmente en el período 2020-2023 debido al auge del turismo en la ciudad, lo que genera interés por el impacto en barrios históricos como el Poblado y Laureles. Esto indica que las investigaciones se han realizado en diferentes momentos, pero con un foco creciente a partir de 2020, debido al incremento de los flujos turísticos en las tres ciudades analizadas.

A nivel metodológico, los estudios sobre gentrificación y turistificación han avanzado considerablemente. Los primeros estudios se enfocaban mayormente en métodos cualitativos, utilizando entrevistas y análisis de percepción ciudadana para medir el impacto social de estos procesos. En contraste, estudios más recientes integran métodos mixtos, como el trabajo de Vieira, Echeverri y Mejía (2021), que combina análisis cualitativos y cuantitativos para analizar los avances en la investigación sobre gentrificación y turismo desde una perspectiva general. Este cambio metodológico refleja la necesidad de integrar tanto la experiencia subjetiva de los residentes como los datos cuantitativos relacionados con el crecimiento del turismo y la inversión inmobiliaria.

El análisis cualitativo prevalece en estudios que exploran el impacto social y cultural de la gentrificación y la turistificación, como es el caso del estudio sobre la Comuna 13 de Medellín y el Barrio El Carmel en Barcelona de Carrillo y Escobar (2020), que analiza cómo pueden darse fenómenos similares en territorios geográficamente distantes y las percepciones de los habitantes. Por otro lado, investigaciones con un enfoque cuantitativo tienden a estudiar variables como el aumento de los precios de las propiedades, la afluencia de turistas o los desplazamientos de la población local, como es el caso del estudio de Arreortua (2014) sobre Buenos Aires, donde se explora la correlación entre los cambios urbanos y las políticas de vivienda. Estos estudios cuantitativos son esenciales para entender el impacto económico a gran escala de estos procesos en las ciudades analizadas.

Las ciudades más investigadas en este campo son Barcelona y Buenos Aires, lo que refleja una tendencia de estudiar los efectos de la gentrificación y la turistificación en ciudades con una rica herencia cultural y un atractivo turístico. Medellín, por su parte, ha entrado recientemente en este campo de investigación, debido al auge del turismo posconflicto y los programas de revitalización urbana impulsados por el gobierno local (Borja Bedoya, Insuasty Rodríguez, & Valencia Grajales, *¿Gentrificación o reordenamiento criminal del territorio urbano? Caso Medellín* (Colombia), 2022). Las investigaciones recientes muestran cómo los barrios tradicionalmente marginalizados están siendo revalorizados debido al aumento del interés turístico, lo que ha provocado desplazamientos de comunidades locales y una transformación de los espacios públicos (MarcadorDePosición1).

En términos de resultados, los estudios tienden a concluir que la gentrificación y la turistificación llevan a una exclusión progresiva de los residentes de bajos ingresos, especialmente en áreas de alto valor patrimonial. En Barcelona, los estudios destacan cómo los residentes locales se ven obligados a abandonar sus hogares debido al aumento de los alquileres y la presión turística (Carrillo & Escobar, 2020). En Buenos Aires, la gentrificación ha sido un proceso más lento, pero con un impacto significativo en barrios como San Telmo y Palermo (Arreortua, 2013). En Medellín, estudios recientes señalan que los barrios turísticos están experimentando un rápido cambio en su demografía y en los usos del suelo, con un aumento en la inversión privada y la presencia de turistas internacionales (MarcadorDePosición1)

El tema de la investigación actual "Tendencias de gentrificación y turistificación en las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires durante el periodo 2021-2024" tiene una mayor similitud con investigaciones como la de Carrillo y Escobar (2021) sobre "Las percepciones de las transformaciones territoriales: un estudio comparativo entre la Comuna 13 en Medellín y Barrio El Carmel en Barcelona" en donde se analiza cómo pueden darse fenómenos similares en territorios geográficamente distantes y las percepciones de los habitantes frente a la transformación del territorio en ambos lugares, concluyendo que ambos sitios comparten una tradición de "vida barrial" y que ambos se encuentran en ciudades que se han turistificado en los últimos años y cuyos efectos han irrumpido en las prácticas cotidianas. Y finalmente se asimila a la investigación de García y Sequera (2014) sobre "Gentrificación en centros urbanos: Aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires" en donde se propone analizar las dinámicas de los mecanismos de gentrificación en la vida cotidiana de los barrios de las ciudades de Madrid y Buenos Aires, sus transformaciones y procesos de subjetivación, junto con el conjunto de políticas urbanas que los acompañan e inciden en la transformación de dichas áreas.

Por el carácter comparativo y el análisis de algunas de las mismas ciudades estas investigaciones son similares a la que se propone; aunque cabe resaltar que ninguna de las investigaciones mencionadas busca realizar un análisis entre Medellín, Barcelona y Buenos Aires por lo que este trabajo ofrece una visión más amplia y comparativa de cómo estos procesos afectan a ciudades en distintos continentes y con diferentes trayectorias urbanas y además a diferencia de

los estudios anteriores que datan por ejemplo desde el 2013 el presente trabajo abarca el periodo 2021-2024 , capturando las tendencias más actuales de los fenómenos de gentrificación y turistificación en las diferentes ciudades, lo que la convierte en una investigación más actualizada y relevante para los desafíos contemporáneos.

2. Metodología

La investigación tiene un enfoque cualitativo, buscando comprender fenómenos complejos, como la gentrificación y la turistificación, en su contexto social y urbano. Es de tipo descriptivo, ya que busca detallar las características de estos fenómenos sin intentar establecer relaciones causales. El enfoque es inductivo, es decir, se observan patrones específicos que permiten generar conclusiones a partir de los datos recolectados, en lugar de probar hipótesis preestablecidas.

Las fuentes de información utilizadas se dividen en primarias y secundarias. Las primarias incluyen estudios específicos sobre los procesos de gentrificación y turistificación en las ciudades seleccionadas, como la presentación de resultados de la Oficina Municipal de Datos de Barcelona acerca de la percepción del turismo en 2023 (Ajuntament de Barcelona, 2023), la planificación urbana y su incidencia en los procesos de gentrificación (Redondo, 2021), el fenómeno de la gentrificación en Medellín y su relación con procesos culturales emergentes (Múnera, 2024), entre otros estudios que se ubican en el periodo 2021-2024; mientras que las fuentes secundarias incluyen trabajos que abordan temas relacionados, como el urbanismo social o la gentrificación desde perspectivas teóricas y contextuales más amplias fuera del periodo determinado (2021-2024). Un ejemplo es el estudio de los efectos socioespaciales del turismo en procesos de gentrificación: análisis bibliométrico y de literatura (Vieira Salazar, Echeverri Rubio, & Mejía-Franco, 2021) .

El instrumento de recolección de la información incluye dos técnicas principales: la ficha bibliográfica y la encuesta. La ficha bibliográfica contiene la referencia del documento, su objetivo central, citas textuales relevantes para los objetivos de la investigación, y la relación de esas citas

con partes específicas de la investigación. Además, la ficha incluirá preguntas sobre lo leído y analizado, con base en el instrumento de análisis que se definirá más adelante. Este sistema permite organizar y sistematizar la información de manera que se pueda vincular con los objetivos del estudio.

Por otro lado, se realizó una encuesta enfocada al objetivo específico 1 dirigida a 124 ciudadanos que residen en la ciudad de Medellín con el propósito de conocer sus percepciones sobre la gentrificación y la turistificación. Estuvo abierta durante 12 días y se estructuró en tres secciones principales: (1) preguntas demográficas para contextualizar el perfil de los participantes, (2) preguntas sobre la percepción de la gentrificación y su impacto en la ciudad, y (3) preguntas sobre la turistificación y sus efectos en la comunidad y el entorno urbano. La encuesta fue aplicada de manera virtual con un formulario de Google, permitiendo un acceso amplio y variado a los participantes. La información obtenida mediante esta encuesta permitirá complementar el análisis documental con datos empíricos que reflejen la opinión y experiencia de la población local.

El análisis de la información se realizará utilizando el método de análisis de documentos, tal como se describe en el trabajo de Bowen (2009). Este enfoque cualitativo implica examinar y descomponer los documentos para identificar patrones, temas recurrentes y significados clave relacionados con los fenómenos estudiados (gentrificación y turistificación). A través de este proceso, se extraerán conclusiones fundamentadas, lo que permitirá interpretar y contextualizar los datos dentro del marco de la investigación. Este método es especialmente útil para trabajos basados en fuentes documentales, como los utilizados en este estudio, porque permite realizar un análisis detallado y estructurado de la información, identificando conexiones y contribuciones clave a la investigación.

Además, los resultados de la encuesta se analizarán identificando patrones y tendencias en las respuestas de los participantes y se agruparán las respuestas similares para encontrar puntos en común sobre cómo las personas perciben la gentrificación y la turistificación en Medellín. En las preguntas abiertas, se revisarán las palabras y frases más mencionadas para entender los temas más relevantes. Para las preguntas cerradas, los resultados se presentarán en gráficos para ver con claridad cómo se distribuyen las opiniones. Luego, estos hallazgos se compararán con la

información obtenida en los documentos analizados, lo que permitirá tener una visión más completa y fundamentada sobre el tema.

3. Desarrollo de la gentrificación y turistificación en Medellín

La gentrificación es un proceso de transformación socioespacial que ocurre en determinadas zonas y ciudades (Aguilar Múnera, 2024). Este fenómeno es el resultado del aumento en el número de personas que se trasladan a estas áreas, ya sea de manera temporal o permanente, y que poseen un mayor estatus socioeconómico (Aguilar Múnera, 2024). Como consecuencia, los precios de compra y alquiler de viviendas se elevan, afectando a los habitantes tradicionales de la zona, especialmente aquellos de clase media y baja (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Este proceso provoca el desplazamiento de los residentes originales y genera múltiples efectos sociales, económicos y políticos (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023).

En Medellín, el desarrollo de estos fenómenos ha estado influenciado por diferentes factores y se ha identificado que las zonas donde han sido más evidentes incluyen sectores como Manila, El Poblado, Provenza, Barrio Sandiego, Comuna 10 (La Candelaria), Laureles y San Javier (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Estas áreas se han consolidado como referentes turísticos y puntos clave en la transformación urbana debido a la llegada masiva de turistas, el cambio en el uso de propiedades, el desplazamiento de poblaciones locales y el incremento en los precios de vivienda y arriendos (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023).

En 2019, Medellín recibió a 929,830 extranjeros, cifra que aumentó un 49% para 2022, alcanzando un total de 1,386,153 visitantes (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Este flujo migratorio es el resultado de la llegada de extranjeros que visitan la ciudad por motivos turísticos, ya sea de corta o larga duración, como la migración a la ciudad en busca de nuevas oportunidades, entre ellos, se destacan aproximadamente 8,000 nómadas digitales que han elegido la ciudad como su base para trabajar de manera remota (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Según la plataforma Nomad List, Medellín se posiciona como el cuarto destino más atractivo de Latinoamérica para vivir, gracias a su bajo costo de vida en comparación con los altos ingresos que

reciben estos trabajadores y a la amplia oferta de servicios e infraestructura que satisface sus necesidades (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023).

Sin embargo, esta alta capacidad adquisitiva y la llegada masiva de turistas ha incrementado los precios de bienes y servicios en las áreas afectadas por la gentrificación, lo que ha impactado negativamente a los residentes locales (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Según la encuesta realizada en esta investigación, los encuestados afirman que el costo de vida en sus barrios ha aumentado en los últimos años (ver Figura 1), y el 91,9% considera que el aumento está directamente relacionado con el auge del turismo en la ciudad (ver Figura 2), creando una situación de descontento social y provocando que el 65,8% de los participantes opine que el turismo ha traído más problemas que beneficios para Medellín (Ver Figura 3).

Figura 1. Porcentaje de encuestados que considera que el aumento en el costo de vida de la ciudad de Medellín es debido al auge del turismo en la ciudad.

Fuente: Elaboración propia

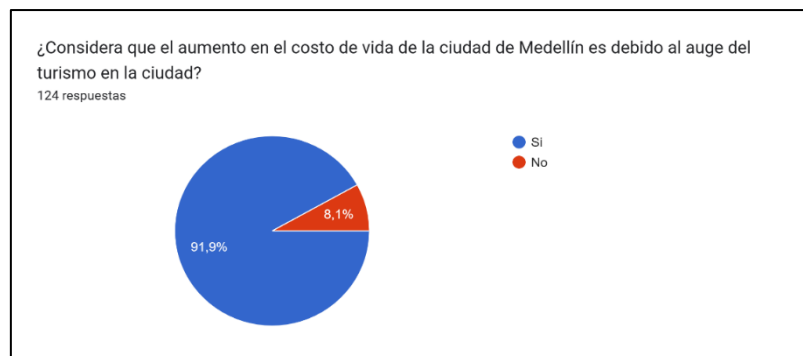


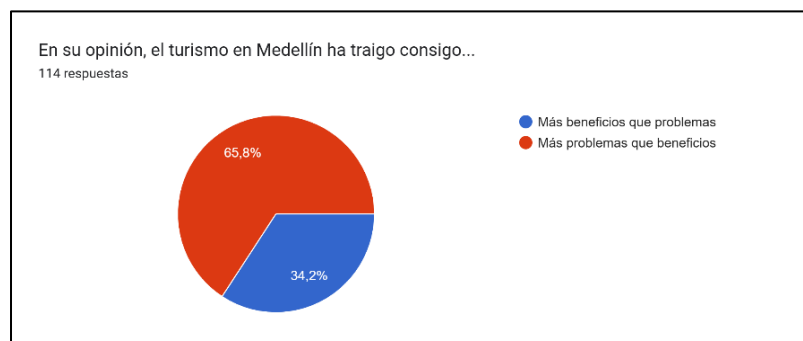
Figura 2. Percepción de los encuestados frente al cambio en el costo de vida de los barrios en los últimos años.

Fuente: Elaboración propia



Figura 3. Porcentaje de encuestados que opina que el turismo en Medellín ha traído más problemas que beneficios.

Fuente: Elaboración propia



De esto se desprenden las dificultades de los locales para cubrir los elevados costos con sus ingresos, que suelen estar por debajo del poder adquisitivo de los visitantes (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). El turismo en la ciudad no solo encarece el costo de vida para la población local, sino que también afecta su calidad de vida al obligarlos a buscar alternativas habitacionales que son inferiores a las que tenían previamente (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023).

En 2022, además del aumento en el número de visitantes extranjeros y nómadas digitales, se registró un crecimiento del 60% en las noches reservadas a través de plataformas turísticas como Airbnb (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Este fenómeno ha generado rendimientos promedio entre el 25% y el 40% para propietarios que alquilan sus viviendas en estas plataformas, superando las rentabilidades del alquiler tradicional a largo plazo (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Según el concejal Jaime Roberto Cuartas (2023), la ocupación hotelera alcanzó el 77% en 2022, generando ingresos por \$36 millones de dólares, lo que representa un incremento significativo respecto al año anterior. Este sector se ha convertido en un motor clave para el desarrollo económico de la ciudad y ha experimentado un rápido crecimiento (Cambio Colombia, 2023).

Medellín fue reconocida en 2023 por la revista Time como uno de los 50 mejores lugares del mundo para visitar y recibió premios como mejor destino emergente en Suramérica durante los World Travel Awards (Aguilar Múnera, 2024), luego se convirtió en la primera ciudad colombiana certificada como Destino Turístico Inteligente y la segunda en América Latina después de Tequila (México) (Aguilar Múnera, 2024) y finalmente según TimeOut en marzo del 2025 Medellín ocupó el tercer puesto en el ranking de las mejores ciudades del mundo para comer y se destacó por su accesibilidad económica. El 89% de sus habitantes considera que salir a un restaurante es accesible, y el 94% opina que tomar un café es barato, situándose entre las ciudades mejor valoradas por su gastronomía (TimeOut, 2025). Debido a esto ha habido una creciente demanda de hospedajes por parte de los turistas, llevando a los propietarios de viviendas a optar por modalidades de alquileres temporales (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Esta opción les permite obtener rentabilidades significativamente superiores a las generadas por arrendamientos mensuales tradicionales y el auge de plataformas digitales para alquileres temporales ha facilitado este cambio (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). Airbnb destaca como líder en este mercado, permitiendo

a los viajeros seleccionar apartamentos y habitaciones desde cualquier lugar del mundo. Juan Fernando Vélez, director de expansión en Latinoamérica de *Alltherooms*, indica que entre el 95% y el 98% del mercado de rentas cortas está dominado por esta plataforma (Aguilar Múnera, 2024). En abril de 2023, había más de 5,300 propiedades disponibles para renta corta en Medellín, con un notable 80% concentrado en El Poblado y una significativa presencia también en Laureles (Aguilar Múnera, 2024).

Según Lonergan (1998, citado en DeNeeve, 2009), la revitalización urbana de las zonas estratégicas de Medellín mencionadas anteriormente, junto con los flujos migratorios, ha dado lugar a nuevas dinámicas económicas. La especulación inmobiliaria asociada a la gentrificación se manifiesta en los elevados aumentos de los cánones de arrendamiento, muchos de los cuales superan el límite de inflación anual establecido por la regulación colombiana, que para 2023 es del 13.12% (La Lonja Propiedad Raíz de Medellín, 2023, como se citó en Sierra López y Márquez Naranjo, 2023). En este contexto, la cabildante Aura Marleny Arcila (2023) señala que la financiación inmobiliaria y los precios de alquiler están estrechamente vinculados con estos fenómenos, lo que permite obtener altas rentabilidades a los inversores, pero dificulta a los residentes comunes el acceso a vivienda propia o incluso a un alquiler justo.

Las intervenciones urbanas en las áreas gentrificadas han llevado a un aumento considerable en los precios de alquiler, que resultan desproporcionados en comparación con los bajos ingresos de la mayoría de los habitantes locales (Caparoso, 2023). En promedio, se ha registrado un incremento del 50% en los precios de alquiler en los últimos tres años (Caparoso, 2023). Como resultado, muchos residentes se ven obligados a adaptarse a estos nuevos precios o a trasladarse a otras áreas dentro y fuera de la ciudad donde puedan encontrar opciones más asequibles. Municipios como La Ceja y El Retiro, así como el corregimiento de San Cristóbal, se han convertido en alternativas para aquellos que buscan reducir sus gastos (Borja et al., 2022). En el barrio Laureles, por ejemplo, los cánones de arrendamiento han aumentado hasta un 65%, lo que se atribuye a la escasa oferta de vivienda nueva para estratos más bajos en los últimos ocho años (Cuartas, 2023, como se citó en Teleantioquia Noticias, 2023).

Cabe resaltar que los barrios como Laureles, El Poblado, Manila y la zona de Provenza, no solo han experimentado transformaciones en sus dinámicas económicas sino también en las dinámicas sociales (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). La llegada masiva de turistas y residentes temporales ha impulsado una diversificación significativa en la oferta de servicios y negocios, adaptándose a las preferencias de estos nuevos visitantes (Sierra López & Márquez Naranjo, 2023). *Rooftops* (bares en azoteas), espacios de *coworking* y *coliving*, alta cocina y música urbana son algunos de los elementos que han convertido a la ciudad en un destino atractivo y en tendencia (Salazar, 2022). Según la encuesta realizada en la ciudad de Medellín como parte de esta investigación, el 71.9% de los encuestados considera que en los últimos años han aparecido más negocios gastronómicos orientados a turistas, mientras que un 10.5% señala que esta transformación ha conllevado el cierre de negocios tradicionales. Solo un 14.9% opina que ha habido una mayor diversidad sin afectar los negocios locales, lo que indica que, para la mayoría, la oferta gastronómica ha cambiado significativamente con un enfoque hacia el turismo (Ver figura 4).

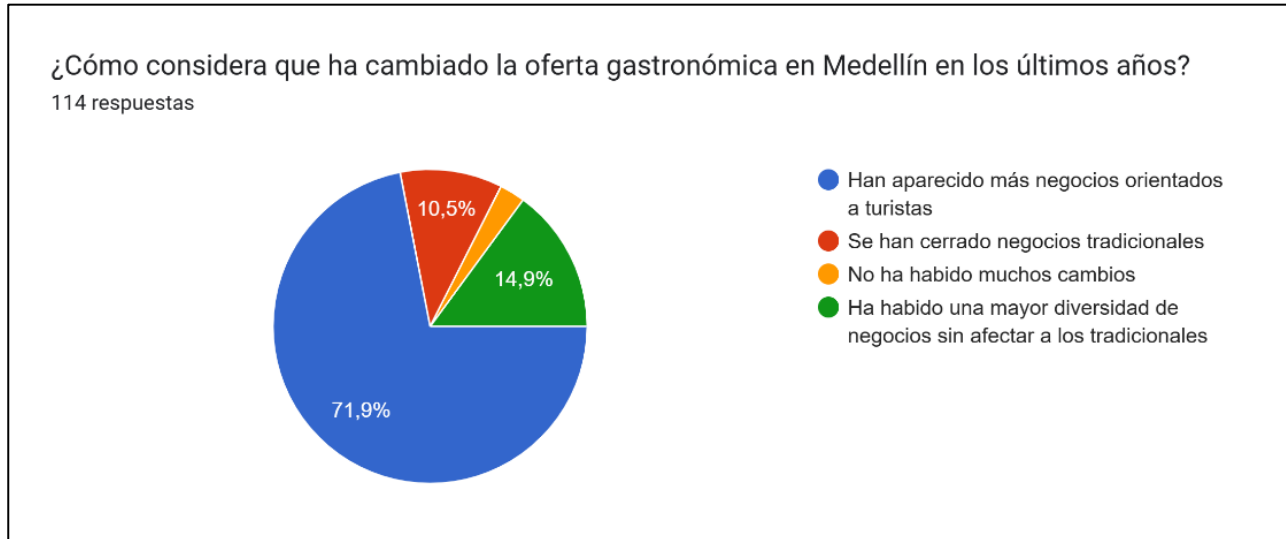


Figura 4. Percepción de los encuestados sobre cómo ha cambiado la percepción de la oferta gastronómica en Medellín en los últimos años.

Fuente: Elaboración propia

Esta transformación ha traído consigo preocupaciones sobre la pérdida de identidad cultural (Taborda, 2023). A medida que estos barrios se renuevan para ser más atractivos a extranjeros y

nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, se observa una homogenización que afecta la diversidad cultural local (Taborda, 2023). Restaurantes tradicionales, tiendas locales y espacios culturales están siendo reemplazados por cadenas internacionales y franquicias impersonales, lo que amenaza los aspectos únicos de las comunidades originales (Taborda, 2023).

En paralelo, la Comuna 10 (La Candelaria), ubicada en el centro de Medellín, ha sido otro escenario destacado del proceso de gentrificación. Este fenómeno se ha intensificado con las intervenciones urbanas realizadas en torno al Corredor Urbano de Movilidad del Tranvía de Ayacucho (Reyes-Schade et al., 2022). Las adecuaciones incluyen espacios recreativos y educativos, infraestructura para bicicletas, marquesinas, luminarias, áreas verdes para mitigar el clima y expresiones de arte urbano como murales y esculturas (Reyes-Schade et al., 2022). Estas mejoras han revitalizado el área, pero también han contribuido al aumento del costo de vida y al desplazamiento de los residentes originales (Reyes-Schade et al., 2022).

Actualmente, Medellín atraviesa el mejor momento turístico de su historia, por lo que la Alcaldía de Medellín ha implementado múltiples obras para mejorar lugares emblemáticos que atraen tanto a turistas nacionales como internacionales, generando un impacto económico positivo al incrementar el consumo, aumentar las divisas que ingresan al país y generan más empleo incluso para trabajadores informales (Cambio Colombia, 2023). Sin embargo, este crecimiento ha intensificado la gentrificación y turistificación en la ciudad. Según Borja et al. (2022), uno de los principales problemas asociados a estos fenómenos es la falta de regulación específica en Colombia para controlar los precios del alquiler tanto temporales como permanentes y garantizar la protección de los residentes locales. El 45,6% de los encuestados afirma que, aunque la Alcaldía de Medellín ha hecho algunos esfuerzos por controlar el crecimiento del turismo en la ciudad, aún faltan mejores regulaciones, mientras que el 43,9% afirma que la Alcaldía favorece más a los inversionistas y turistas que a los residentes (Ver figura 5).

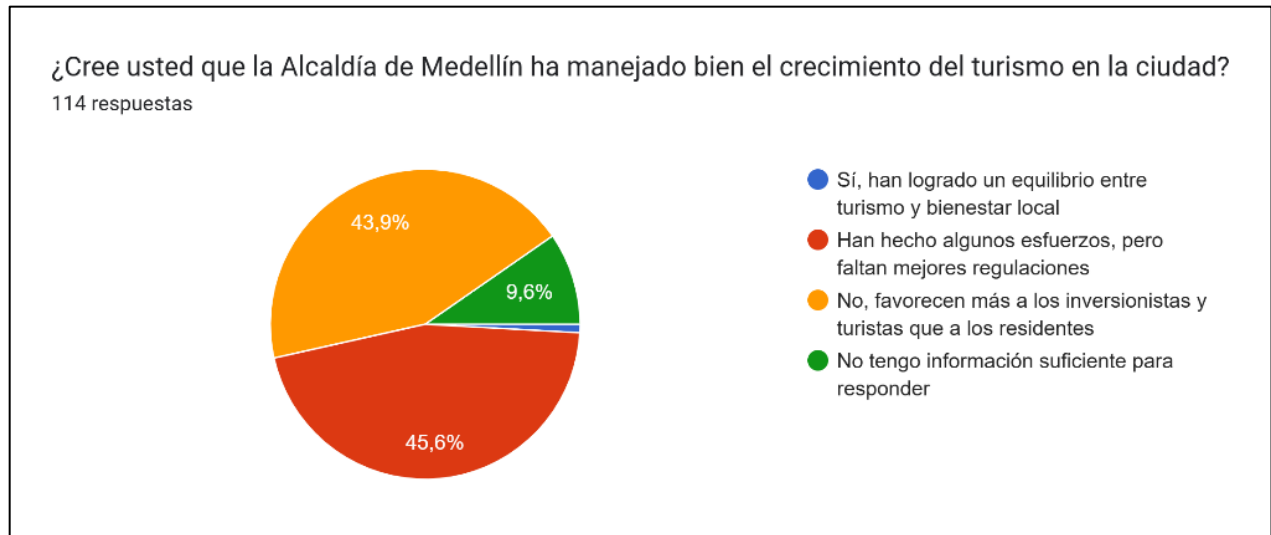


Figura 5. Percepción de los encuestados sobre las medidas tomadas por la Alcaldía de Medellín con respecto al turismo en la ciudad.

Fuente: Elaboración propia

Esta ausencia normativa ha permitido que inmobiliarias y propietarios manipulen el mercado según sus intereses (Borja et al., 2022). Los autores denominan esta situación "reordenamiento criminal del territorio urbano", ya que se prioriza la atención a extranjeros mientras se relega a la población local (Borja et al., 2022). Según la encuesta realizada en la ciudad de Medellín como parte de esta investigación, el 71,9% de los encuestados percibe la llegada de turistas y extranjeros como algo positivo, pero admiten que ha traído ciertos inconvenientes a la ciudad (Ver figura 6), el 50% argumenta que ha generado algunas tensiones y el 26,3% afirma que los turistas han empeorado la convivencia en la ciudad debido a ruido, fiestas y desorden (Ver figura 7).

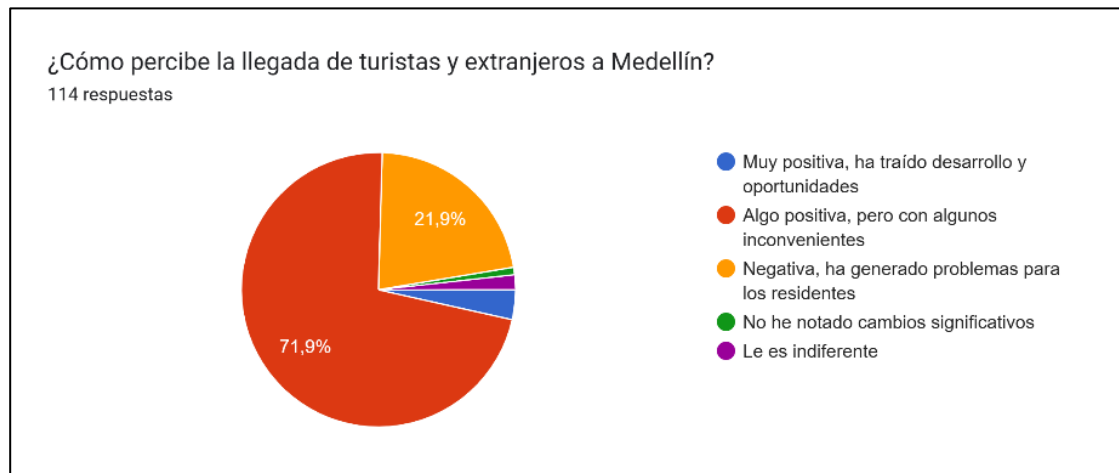


Figura 6. Percepción de los encuestados sobre la llegada de turistas y extranjeros a la ciudad de Medellín.

Fuente: Elaboración propia

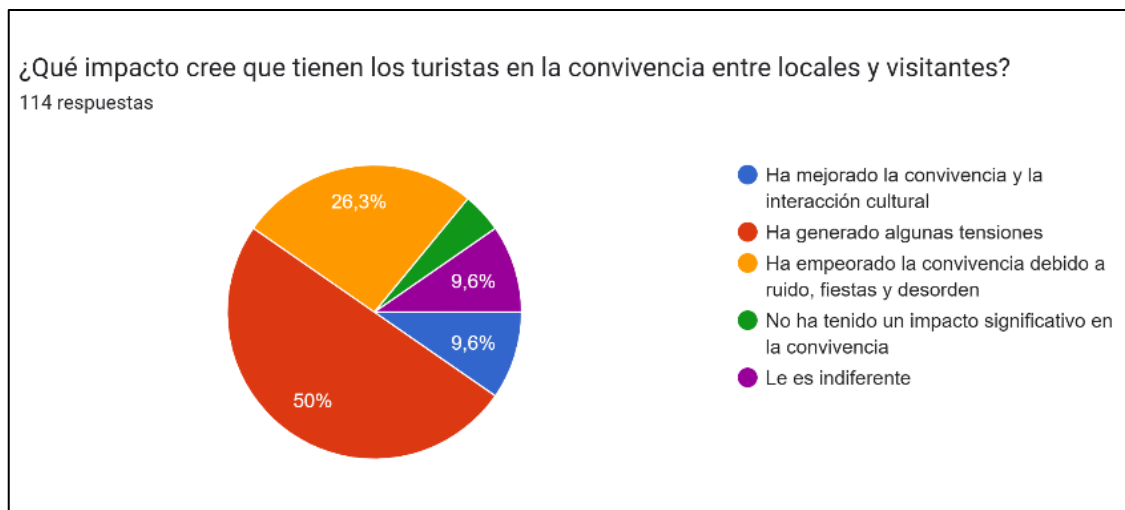


Figura 7. Opinión de los encuestados sobre el impacto que tienen los turistas en la convivencia en la ciudad.

Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, Delgadillo, Díaz y Salinas (2015) sostienen que la gentrificación en América Latina no es solo un proceso espontáneo de transformación urbana; es también consecuencia directa de políticas estatales orientadas a adaptar las ciudades a las nuevas demandas del capitalismo global. Así, más que un fenómeno urbano con potencial especulativo, la gentrificación adquiere un trasfondo político que desplaza a las comunidades locales en favor del crecimiento económico (Delgadillo, Díaz, & Salinas, 2015). En este contexto crítico, mientras muchos

habitantes intentan proteger su cotidianidad ante las amenazas del avance de la gentrificación y los nuevos proyectos urbanísticos (Valencia, 2024). Algunos manifiestan su descontento públicamente recurriendo a vías legales para salvaguardar sus derechos e intereses comunes (Valencia, 2024).

Aunque el desarrollo urbano ha traído consigo beneficios económicos significativos para Medellín como el aumento del turismo y la generación de empleo es fundamental implementar políticas inclusivas que equilibren el progreso económico con la protección social y cultural de las comunidades locales.

4. Procesos de gentrificación y turistificación en Barcelona

Barcelona es una de las ciudades donde los procesos de gentrificación y turistificación han avanzado con mayor intensidad, impulsados por la interacción entre la inversión inmobiliaria global y la creciente especialización turística (López-Villanueva & Montserrat, 2021). Sin embargo, estos fenómenos no se desarrollan de manera uniforme en todos los barrios, sino que adoptan distintas dinámicas y grados de intensidad según las estrategias urbanas y económicas aplicadas en cada zona (López-Villanueva & Montserrat, 2021).

Uno de los principales efectos de la gentrificación en la ciudad ha sido el desplazamiento de la población residente, reemplazada en muchos casos por una población flotante compuesta por turistas y habitantes temporales (Vollmer, 2019). Este fenómeno se ha visto exacerbado desde 2015 por el incremento sostenido en los precios de la vivienda, afectando especialmente a áreas de alta centralidad que hasta entonces no habían experimentado grandes transformaciones urbanas o sociodemográficas (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022). Algunos barrios han adquirido un papel simbólico en este proceso en los últimos años como Sant Antoni, Poble-Sec, Raval, La sagrada familia, Poblenou, Sant Pere, Barceloneta y Fort Pienc y se han convertido en un punto de referencia dentro de la gentrificación en Barcelona (Salvador Yuste, Muñoz Bolas, & Solé-Ribalta, 2024) . No obstante, la problemática es generalizada y ha generado tensiones en distintos sectores de la ciudad desde el año 2021, debido a la expansión del turismo y el auge de

los alquileres de corta duración como por ejemplo el centro histórico de Barcelona (Ver figura 8), específicamente el distrito de Ciutat Vella, el cual representa un núcleo clave en la turistificación de la ciudad (Cocola-Gant & López-Gay, 2020).

Su valor patrimonial, sumado a su estructura peatonal y comercial, lo ha convertido en un punto estratégico para el turismo, lo que ha intensificado los procesos de transformación urbana y ha redefinido su dinámica residencial y económica, haciendo que esto sea ampliamente discutido en el ámbito académico y en los medios de comunicación internacionales (Cocola-Gant & López-Gay, 2020).

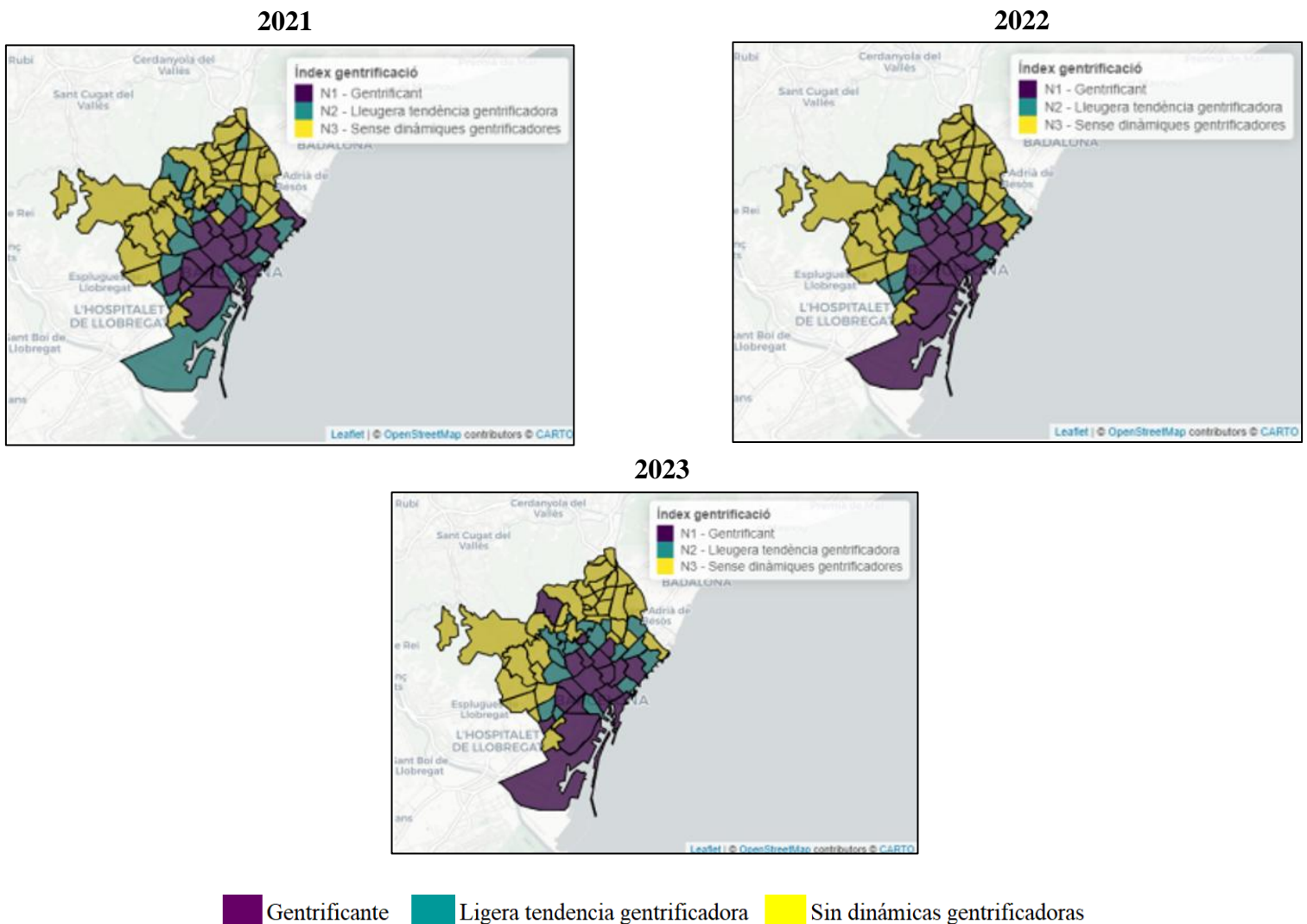


Figura 8. Índice de gentrificación por Barrios. Evolució de la gentrificació a la ciutat de Barcelona i anàlisi dels factors que la caracteritzen.

Fuente: (Salvador Yuste, Muñoz Bollas, & Solé-Ribalta, 2024).

En sectores como Poble Sec, la presencia de población extranjera es considerablemente alta, alcanzando un 56,87% ya que ha sido identificado como un foco creciente de turismo y ocio, hasta el punto de ser promocionado en guías turísticas como un destino emergente dentro de la ciudad, descrito con términos como “*chic and cheap*” y “la nueva zona *trendy* de la ciudad” (López-Villanueva & Montserrat, 2021). Sectores como Hostafrancs y Sants presentan un menor porcentaje de población foránea, con un 35,03% y 36,08%, respectivamente, con flujos migratorios provenientes en gran medida de países como Francia, Estados Unidos, Reino Unido, Alemania, comunidades latinoamericanas, pakistaníes y chinas, lo que da cuenta de una composición social diversa (López-Villanueva & Montserrat, 2021).

La combinación de la ubicación céntrica de la ciudad de Barcelona, el creciente interés de inversores extranjeros y la calidad de vida urbana, han sido determinantes en la revalorización de diversos barrios de la ciudad y la han convertido en un punto clave para la expansión del mercado residencial y turístico (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022). Por esta razón, la migración de profesionales altamente cualificados con títulos universitarios y con ingresos medios a altos ha incrementado y las cifras lo demuestran, ya que el porcentaje de población con estudios superiores es mayor entre la nacida en el extranjero (49,1%) que entre la nacida en España (48,5%) (Gay, 2023). Lo que a su vez ha incrementado al 36% el porcentaje de población con estudios universitarios en Barcelona en el año 2023 (Ver figura 9) (Salvador Yuste, Muñoz Bolas, & Solé-Ribalta, 2024).

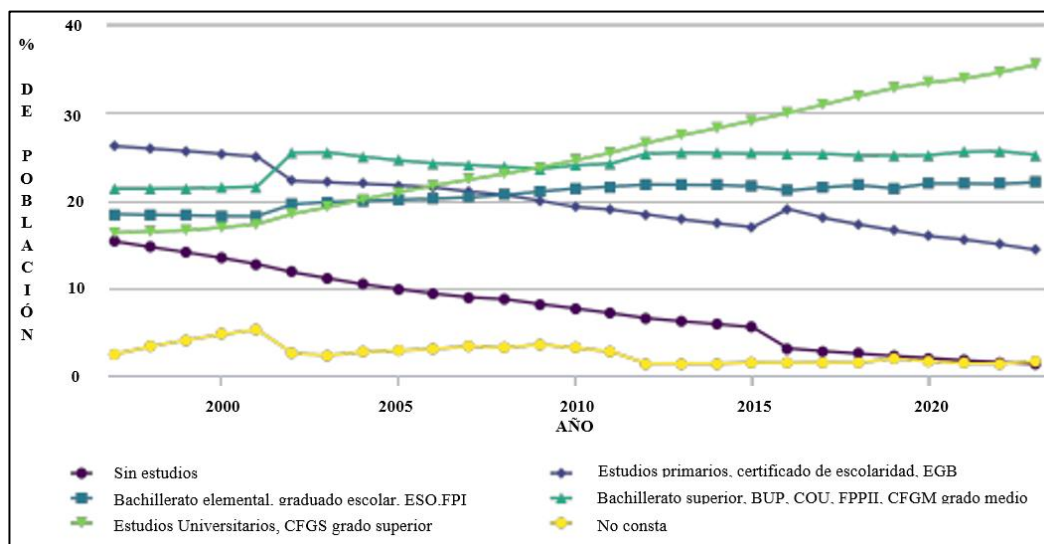


Figura 9. Porcentaje de población con estudios universitarios en 2023. Evolució de la gentrificació a la ciutat de Barcelona i anàlisi dels factors que la caracteritzen.

Fuente: (Salvador Yuste, Muñoz Bolas, & Solé-Ribalta, 2024).

El aumento de esta población (más conocidos como nómadas digitales) ha contribuido a la especialización de la ciudad en la atracción de talento internacional por lo que la ciudad se consolidó como un polo estratégico para la inversión en sectores de innovación y tecnología, haciendo que el paisaje comercial y económico evolucionara significativamente con la apertura constante de nuevos negocios dirigidos a una clientela joven y con alto poder adquisitivo, mientras que los establecimientos tradicionales de proximidad, como carnicerías y fruterías, han ido desapareciendo para dar lugar a cadenas comerciales o tiendas especializadas (Ortiz Guitart, López Gay, Sales Favá, & Solana Solana, 2021). Para muchos habitantes, estos cambios en el entorno urbano representan una amenaza para la cohesión social, el entramado comunitario y el sentido de pertenencia al barrio, generando preocupaciones sobre la pérdida de identidad local (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022).

Un ejemplo de esto es que algunas áreas comerciales están experimentando una transformación similar a la que ocurrió en la Boquería, donde los establecimientos tradicionales han dado paso a negocios enfocados en el turismo (Ver figura 10) (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022). En particular, la proliferación de cafeterías y restaurantes orientados a consumidores internacionales ha creado espacios donde el inglés es el idioma predominante y los productos ofrecidos se alinean más con estándares globalizados que, con la tradición española, convirtiendo los mercados locales en meros atractivos turísticos y creando una mayor integración de la población inmigrante (Cocola-Gant & López-Gay, 2020).



Figura 10. La calle de Sants, una de las calles comerciales más largas de Europa en donde se aglutina una zona de alta intensidad comercial con más de trescientas tiendas. La Calle de Sants.

Fuente: (Ajuntament de Barcelona)

Según datos del Gremi d'Hotels de Barcelona, el número de hoteles, apartamentos y viviendas de uso turístico ha aumentado considerablemente en el Distrito de Sants-Montjuïc, alcanzando una capacidad de 2.504 plazas, por lo que el promedio en toda la ciudad supera el 81%, demostrando el peso que el sector turístico tiene en estos espacios urbanos (López-Villanueva & Montserrat, 2021). Este incremento en la oferta de hospedaje turístico no solo impacta en la economía local, sino que también intensifica la presión sobre el mercado de la vivienda (Ver figura 11) (López-Villanueva & Montserrat, 2021). Como señala Cocola-Gant (2020), la turistificación no solo genera especialización en ciertas actividades económicas, sino que también contribuye a la reducción del parque de vivienda residencial, ya que muchas propiedades pasan a destinarse exclusivamente a fines turísticos, generando un encarecimiento de los precios de alquiler y compra.

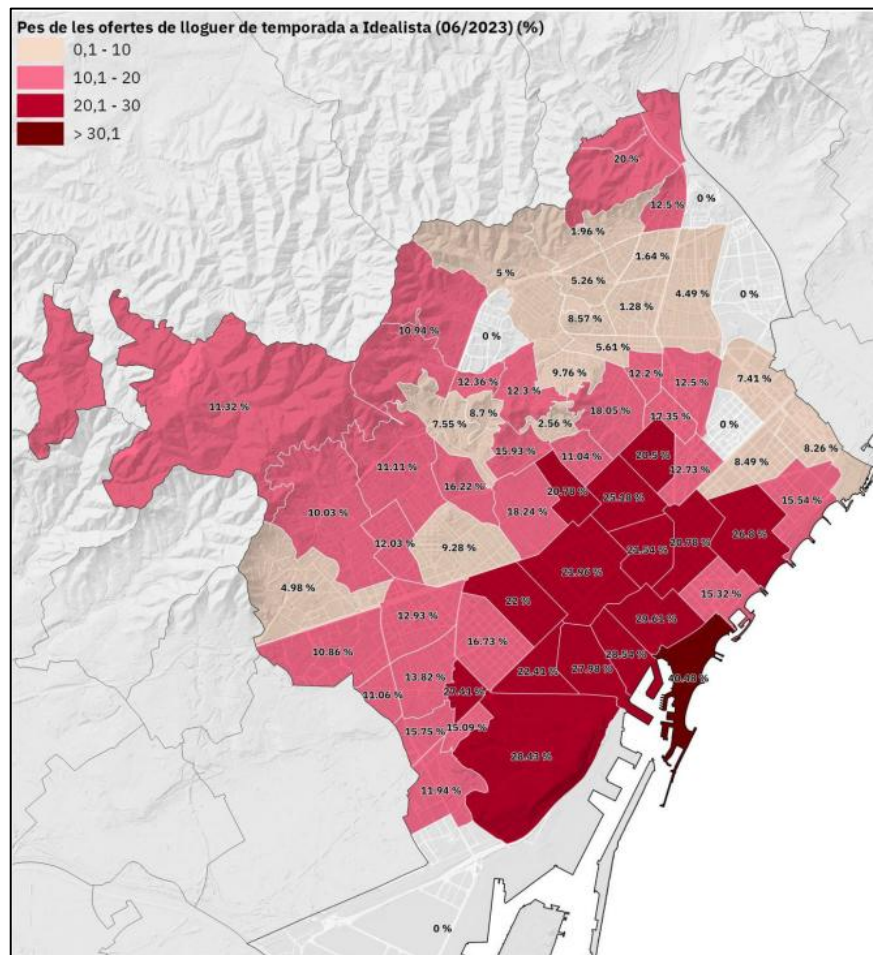


Figura 11. Ofertas de alquiler de temporada, en términos relativos al total de ofertas de alquiler. Barrios de Barcelona.

Junio de 2023. L'oferta de lloguer de temporada a Barcelona.

Fuente: (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2023)

Debido a esta situación, la percepción ciudadana sobre el turismo ha cambiado con el tiempo. En los barrios con mayor presión turística, la población local ha expresado una creciente oposición a los efectos del turismo masivo (Ajuntament de Barcelona, 2023). De hecho, cada vez más personas consideran que la ciudad ha alcanzado su límite en términos de capacidad turística (Ajuntament de Barcelona, 2023). Entre los principales efectos negativos señalados por los residentes se encuentran la masificación (23,6%), el aumento del costo de la vivienda tanto para alquiler como para compra (16,2%), la subida general de los precios de bienes y servicios (14,7%) y el comportamiento incívico de algunos turistas (9,4%) (Ajuntament de Barcelona, 2023).

La subida en general de los precios y el aumento del costo de vivienda son unos de los efectos más notorios de esta situación y los que más preocupación causan en la ciudadanía (Ajuntament de Barcelona, 2023). Actualmente, muchas de las propiedades que se comercializan como viviendas de uso turístico no cuentan con la licencia correspondiente, lo que ha generado un mercado paralelo al sector residencial (López-Villanueva & Montserrat, 2021). Para regular esta actividad, en 2012 se implementó el sistema de licencias VUT (Vivienda de Uso Turístico) o HUT (Habitatge d'ús turístic, en catalán) (López-Villanueva & Montserrat, 2021). Sin embargo, la creciente llegada de turistas llevó a que en 2017 el Ayuntamiento limitara la concesión de nuevas licencias, lo que ocasionó una concentración de este tipo de alojamientos en barrios fuera del centro histórico de la ciudad, especialmente en Sants, Hostafrancs y Poble Sec, siendo este último el más representativo del fenómeno (López-Villanueva & Montserrat, 2021).

A pesar de las restricciones y pese a estos esfuerzos, la expansión de la actividad turística hacia otros barrios ha generado nuevos procesos de gentrificación y desplazamiento de habitantes locales, replicando las dinámicas de exclusión presentes en el centro de la ciudad (Domínguez Pérez & Crespi Vallbona, 2020). Haciendo que el problema central para los residentes no radique únicamente en la legalidad de los alojamientos turísticos, sino en el impacto que estos han tenido en el mercado inmobiliario (López-Villanueva & Montserrat, 2021).

La llegada de personas con salarios más elevados, como inversores, estudiantes internacionales y nómadas digitales, ha incrementado la presión sobre el mercado inmobiliario (Ver tabla 1), dificultando el acceso a la vivienda para los habitantes locales (White & Hurdley, 2003).

Ofertas de alquiler	jun-23		may-23		Variación Mayo-Junio 2023	jun-22		Variación Junio 2022-Junio 2023
Residencial	€	1.816	\$	1.795	1,20%	€	1.570	15,60%
Temporada	€	1.889	\$	1.929	-2,10%	€	1.745	8,20%
Turístico	€	1.851	\$	1.852	-0,10%	€	1.610	14,90%

Tabla 1. Precio medio de la oferta de alquiler y variación mensual y anual, por tipología. Barcelona. Datos mensuales. L'oferta de lloguer de temporada a Barcelona.

Fuente: (Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, 2023)

En este contexto, la oferta inmobiliaria de Barcelona ha cambiado en los últimos años, dirigiéndose cada vez más a un público extranjero con ingresos medios y altos (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022). La demanda incluye tanto inversores que utilizan estas viviendas de manera ocasional como residentes estables que buscan propiedades en edificios rehabilitados y de alta gama, cuyo precio de venta parte de los 400.000 euros (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022). Afectando especialmente a los jóvenes en edad de independizarse, quienes, en muchos casos, dependen del apoyo familiar para continuar viviendo en la ciudad (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022). Aquellos que logran quedarse suelen hacerlo mediante la herencia de viviendas familiares o compartiendo piso con amigos y compañeros y aunque esta alternativa permite reducir el costo del alquiler individual, el acceso a la vivienda sigue siendo un desafío debido a los altos precios (López-Gay, Ortiz-Guitart, & Solana-Solana, 2022).

Y si bien, se han estado implementado diversas estrategias para gestionar el turismo y mitigar efectos negativos en la ciudad por medio de políticas que han permitido una mejor organización y equilibrio entre la actividad turística y la calidad de vida de los residentes; todavía siguen habiendo nuevas dinámicas de gentrificación y mercantilización del espacio público en otras áreas de Barcelona e impactos sociales y económicos que requieren ajustes para lograr un modelo más equitativo y sostenible para todos los habitantes de la ciudad (Domínguez Pérez & Crespi Vallbona, 2020).

5. Descripción del desarrollo de la gentrificación en Buenos Aires

El proceso de transformación urbana en Buenos Aires ha estado condicionado por la expansión del mercado inmobiliario, que ha incidido en la planificación y el desarrollo urbano con una orientación predominante hacia la valorización económica (Goicoechea, 2021). Este fenómeno ha llevado a la privatización del espacio público, la densificación y la renovación de sectores estratégicos de la ciudad, particularmente en áreas consideradas de "oportunidad" (Goicoechea, 2021). La reestructuración urbana ha sido impulsada por inversiones de capital que han promovido desarrollos inmobiliarios en zonas anteriormente degradadas, muchas de las cuales históricamente han albergado a sectores obreros y grupos sociales de menores recursos (Goicoechea, 2021).

Dentro de este proceso, el modelo de expansión de Buenos Aires ha seguido una estructura radioconcéntrica, con una fuerte centralidad urbana consolidada a lo largo del tiempo (Goicoechea, 2021). A diferencia de otras ciudades latinoamericanas como Ciudad de México o São Paulo, su crecimiento metropolitano se desarrolló tempranamente y estuvo acompañado por un proceso de suburbanización que alcanzó su madurez en la década de 1970 (Goicoechea, 2021). Esto ha generado una distribución espacial marcada por la segregación, con áreas privilegiadas que cuentan con infraestructuras y servicios de alta calidad, mientras que otras presentan limitaciones en el acceso a bienes urbanos (Sabatini, 2006).

Las políticas de desarrollo urbano han facilitado la mercantilización de la ciudad mediante estrategias que favorecen la inversión privada y la transformación de espacios con potencial económico (Goicoechea, 2021). Ejemplos de ello incluyen la reconversión del antiguo puerto con el proyecto de Puerto Madero, La inauguración del Parque Tres de Febrero, la construcción del barrio Grand Bourg (actualmente Palermo Chico), la creación de distritos económicos en el sur de la ciudad y la reconfiguración del barrio Parque Donado-Holmberg pueden considerarse como hitos tempranos impulsados por el Estado con el objetivo de transformar la ciudad para usos residenciales de sectores altos y usos recreativos (Brikman, Di Virgilio, & Najman, 2023). Estas iniciativas han generado tensiones sociales y han sido objeto de críticas por su sesgo excluyente y por la reconfiguración del espacio en favor de intereses económicos (Goicoechea, 2021).

Un caso emblemático de este proceso es la transformación de la ribera del Río de la Plata, cuyo desarrollo ha estado marcado por intentos fragmentarios de intervención desde finales del siglo XIX (Goicoechea, 2021). Durante el siglo XX, el Estado promovió la construcción de infraestructura y espacios recreativos en la Costanera Norte para sectores de altos ingresos, mientras que en la Costanera Sur se impulsaron proyectos con un enfoque portuario y administrativo (Dadon, 2020). Paralelamente a estas transformaciones, emergieron asentamientos informales en sectores desfavorables de La Ribera debido al fomento de la producción industrial y al aumento de puestos de trabajo: Villa Desocupación y Villa Bajo Belgrano (Goicoechea, 2021: Kosacoff & Azpiazu, 1989). Los cuales fueron objeto de desalojos constantes y un largo proceso de expulsión por parte del Estado bajo discursos oficiales que justificaban su erradicación con la necesidad de mejorar la higiene y la estética del lugar (Snitcofsky, 2018).

Desde la década de 1960, el Estado ha consolidado alianzas con el sector privado para la revalorización de estos espacios (Menéndez, 2016), destacándose proyectos como la "Ciudad Deportiva de la Boca" (Ver figura 12) la cual se encuentra en estado de abandono (Ver figura 13) y el conjunto urbano "Catalinas Norte" en donde se construyó el primer hotel del país y a su vez el primer edificio del conjunto de las Catalinas, el "Sheraton Buenos Aires Hotel & Convention Center" originalmente llamado "Hostal Santa María de los Buenos Aires" construido entre 1969 y 1972 fomentando así el inicio del turismo masivo en la ciudad (Ver figura 14) (Filgueira, 2022)

1989

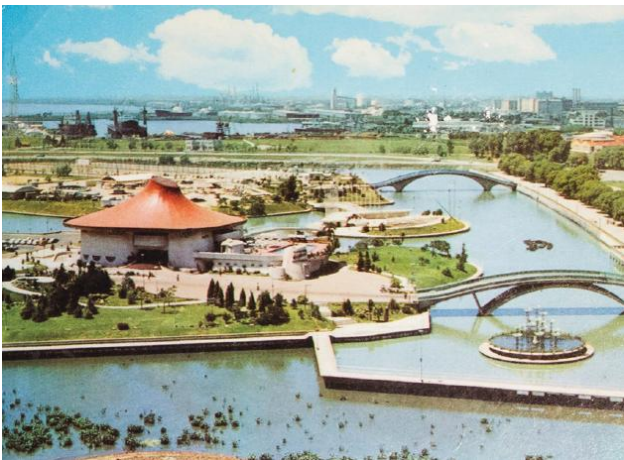


Figura 13. Ciudad Deportiva de la Boca
Fuente: (Brikman, Di Virgilio, & Najman, 2023)

2023



Figura 14. Ciudad Deportiva de Boca Juniors actualmente
Fuente: (Novillo, 2023)



Figura 15. La fascinante historia del icónico hotel porteño que abrió sus puertas hace 50 años y nunca más las cerró.

Fuente: (Filgueira, 2022)

Actualmente, la ribera compuesta por barrios como Puerto Madero, La Boca, Palermo, Recoleta, Barracas, San Telmo y Retiro (Ver figura 15), ha atravesado un proceso de transformación basado en tres enfoques principales: la realización de obras públicas para mejorar la infraestructura y el entorno urbano, la urbanización de asentamientos informales y la promoción de grandes desarrollos inmobiliarios a través de la privatización de tierras públicas. (Brikman, Di Virgilio, & Najman, 2023).

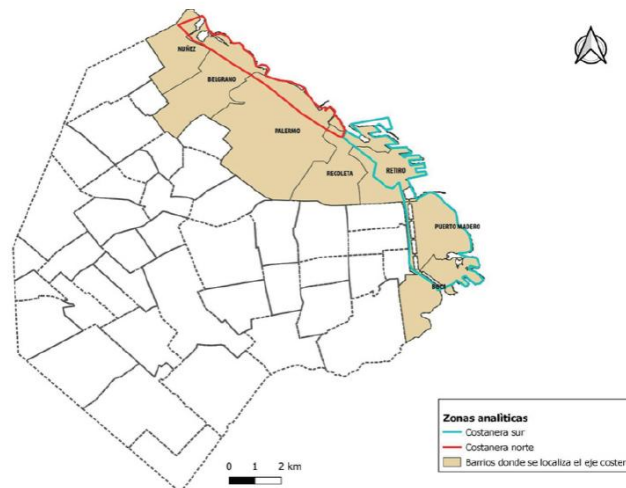


Figura 2. Mapa de zonas analíticas de la ribera de la Ciudad de Buenos Aires.
Fuente: Elaboración propia.

Figura 16. Mapa de las zonas analíticas de la ribera de la Ciudad de Buenos Aires.

Fuente: (Brikman, Di Virgilio, & Najman, 2023)

Janoschka y Sequera (2014) destacan que Buenos Aires representa un caso paradigmático de la interacción entre la gentrificación, impulsada por la valorización del suelo y la progresiva exclusión de sectores de menores recursos y las actividades turísticas como estrategias de valorización simbólica. En términos generales, ciertos barrios de la Ciudad de Buenos Aires experimentan o experimentaron este proceso, provocando principalmente consecuencias negativas para los residentes de menores ingresos (Irazoqui, 2024). El barrio de San Telmo históricamente ha se orientado hacia el comercio, convirtiéndose en un centro de instituciones culturales, teatros, librerías y restaurantes relacionados con el tango (Irazoqui, 2024). Durante la década de 1990, fue el foco de políticas de promoción turística y cultural con el propósito de preservar y revalorizar su patrimonio arquitectónico (Irazoqui, 2024). Entre las medidas adoptadas se destacó la consolidación de un circuito turístico y con el tiempo, el barrio adquirió una identidad popular propia, que posteriormente fue objeto de procesos de patrimonialización y, eventualmente, de turistificación (Irazoqui, 2024).

En contraste La Boca, un barrio portuario y popular, luego de la crisis económica de Argentina en el año 2001, que derivó en una paridad peso-dólar, facilitó un "boom turístico" que tuvo un impacto significativo en este barrio (Fabaron, 2016). Hoy en día La Boca se ha convertido en un polo turístico y artístico, con sitios emblemáticos como el museo al aire libre conocido como "Caminito" y el estadio de Boca Juniors conocido como "La Bombonera" (Turismo Buenos Aires Ciudad).

Sin embargo, la masificación del turismo en los barrios de la ribera (Ver figura 16) y su escasa regulación han generado tensiones con los residentes locales, quienes perciben una "invasión" constante de turistas y un aumento en la inseguridad del barrio (Irazoqui, 2024)

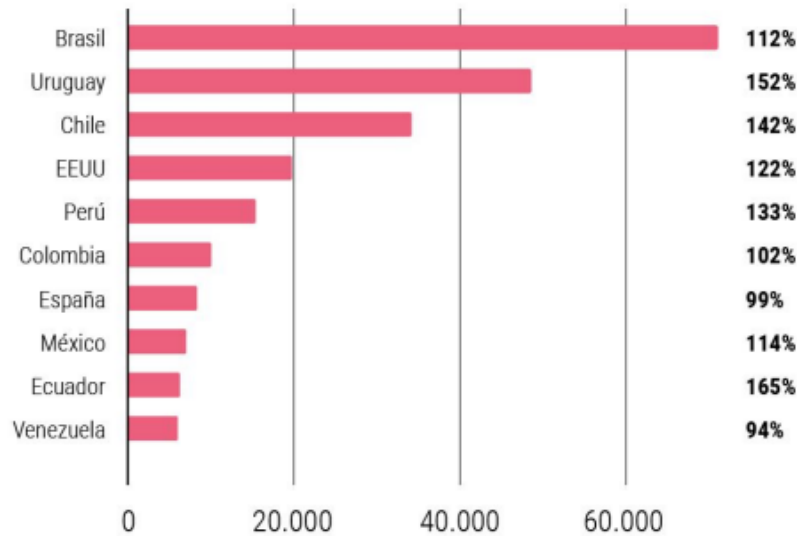


Figura 17. Gran mapa turístico y de subdivisiones administrativas de la ciudad de Buenos Aires.

Fuente: (Vidiani)

Según Turismo Buenos Aires (2024), en octubre de 2023, la Ciudad recibió 253 mil turistas internacionales, lo que representó un incremento del 12% en comparación con el mismo mes de 2019. Brasil fue el principal país de origen de los visitantes, seguido por Uruguay, que registró un 52% más de turistas que en octubre de 2019, y Chile (Ver figura 17). En noviembre de 2023, los aeropuertos Ezeiza y Aeroparque recibieron 5.527 vuelos internacionales, transportando un total de 910 mil pasajeros. En cuanto al turismo nacional, en octubre de 2023, 390 mil viajeros se alojaron en hoteles de CABA, de los cuales 208 mil eran residentes argentinos y 182 mil provenían del extranjero representando un gasto turístico cercano a \$15.320 millones (Turismo Buenos Aires, 2024).

CANTIDAD DE TURISTAS INTERNACIONALES Y PORCENTAJE DE RECUPERACIÓN RESPECTO A 2019, SEGÚN ORIGEN. OCTUBRE 2023



Fuente: DGIMO en base a Encuesta de Turismo Internacional (ETI). Ministerio de Turismo y Deportes - INDEC. (Octubre 2019 - Octubre 2023)

Figura 18. Cantidad de turistas internacionales y porcentaje de recuperación respecto a 2019, según origen. Octubre 2023.

Fuente: Turismo Buenos Aires, 2024.

Del aumento en las cifras del turismo se deriva el auge de plataformas como Airbnb. Según datos de Inside Airbnb, en marzo de 2022 se registraron 17.210 propiedades en alquiler temporal en la ciudad, de las cuales el 81 % eran viviendas completas, en contraste, en enero de 2025 se registraron 35.172 propiedades de alquiler temporal, de las cuales 33.922 son alquileres a corto plazo y el 91,2% de ellas son casas o apartamentos completos. La mayoría de estos alquileres históricamente se han concentrado en Palermo, Recoleta, Belgrano, Niñez, Puerto Madero y Retiro (Ver figura 18), que al mismo tiempo son de los más transitados por los turistas (Pelisch, 2024). Estos barrios están ubicados entre los siete más caros para alquilar, y la variación interanual de su valor aumentó por arriba de la media (Ver tabla 2) (Cieri, 2024)

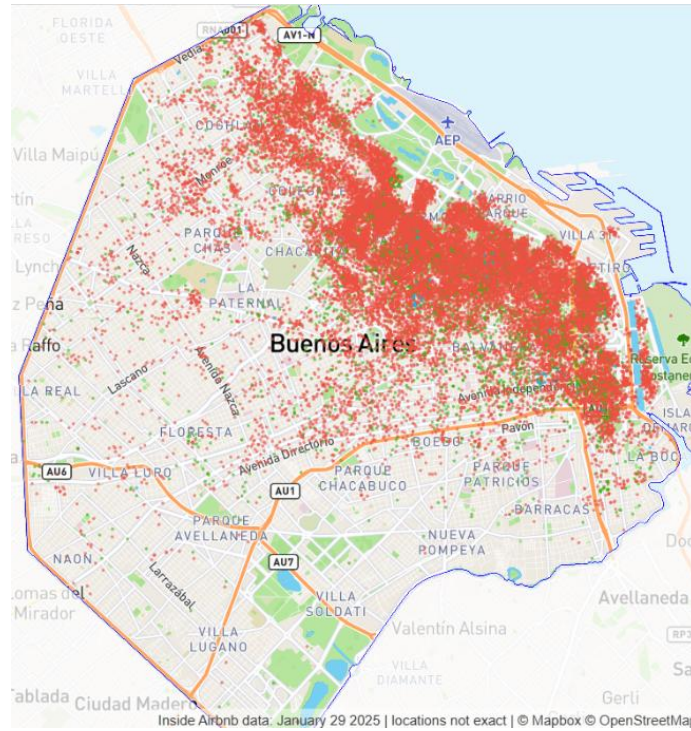


Figura 19. Patrón territorial de las ofertas de viviendas a través de la plataforma Airbnb (Enero 2025).

Fuente: Inside Airbnb, 2025.

Cuadro 4: Valores y varianza de alquileres en CABA - Feb 2023-Feb 2024.

¿Cuál es el valor de alquiler de un 2 ambientes en los distintos barrios de la Ciudad de Bs. As.? Feb-2024 (En miles)		¿Cuál es la variación interanual del valor de un alquiler de un 2 ambientes por barrio de CABA? Feb-2023 vs Feb 2024	
Valor \$	Barrio	Zona	Variación
\$ 337,3	Valor Media	Variación Media	312,27%
\$ 658,6	Puerto Madero	San Telmo	395,37%
\$ 501,4	Palermo	La Paternal	383,34%
\$ 478,9	Núñez	San Nicolás	373,23%
\$ 478,3	Belgrano	Montserrat	357,65%
\$ 470,6	Chacarita	Retiro	346,69%
\$ 462,3	Recoleta	Belgrano	345,97%
\$ 459,4	Retiro	Parque Chas	340,79%
\$ 449,0	Coghlan	Barracas	338,81%
\$ 441,0	Saavedra	Floresta	337,06%
\$ 440,9	Villa Urquiza	Villa Pueyrredón	335,49%
\$ 440,6	Colegiales	Almagro	327,98%
\$ 428,8	La Paternal	Núñez	327,76%
\$ 424,1	Villa Pueyrredón	Chacarita	326,45%
\$ 421,7	Villa Crespo	Parque Chacabuco	325,88%
\$ 419,6	Parque Chas	Recoleta	325,86%
\$ 408,6	Villa Ortúzar	Saavedra	321,87%
\$ 407,0	Almagro	Caballito	320,41%
\$ 399,6	Caballito	Coghlan	320,29%
\$ 391,5	San Telmo	Balvanera	316,85%
\$ 389,5	Boedo	Palermo	316,20%

*Se muestran primeros 20 barrios
Fuente: Bryn - Monitor Inmobiliario

Tabla 2. Valores y varianza de alquileres en CABA-Feb 2023-Feb 2024.

Fuente: Bryn-monitos inmobiliario, 2024.

El impacto de Airbnb y del turismo en general ha generado preocupaciones sobre la accesibilidad a la vivienda para los residentes locales (Rongvaux, 2022). Aunque la mayoría de los alquileres temporales se encuentran en zonas de alta renta, algunos estudios sugieren que estos procesos podrían desencadenar un "desplazamiento en cadena", donde los antiguos residentes de los barrios afectados por la expansión de Airbnb se ven obligados a mudarse a zonas más económicas, desplazando el límite de acceso y reduciendo, en última instancia, las oportunidades para los sectores con menores recursos (Rongvaux, 2022). Esto se ve reflejado en el aumento de los precios de alquiler mensual en Buenos Aires que en gran parte se ve influenciado por la conversión de viviendas residenciales en alquileres temporarios destinados a turistas, reduciendo la oferta disponible para quienes buscan arrendar a largo plazo (Pelisch, 2024). En consecuencia, los habitantes con menor capacidad adquisitiva se ven forzados a trasladarse a zonas periféricas o a ciudades cercanas, profundizando los efectos de la gentrificación, la turistificación (Rongvaux, 2022).

6. Similitudes y diferencias en los procesos de gentrificación y turistificación en las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires

Los procesos de gentrificación y turistificación han impactado de manera significativa a ciudades de distintas regiones del mundo, generando transformaciones urbanas, sociales y económicas. Medellín, Barcelona y Buenos Aires constituyen ejemplos relevantes de cómo estos fenómenos, aunque comparten elementos comunes, presentan también particularidades derivadas de sus contextos históricos, normativos y culturales. La siguiente tabla resume los principales rasgos y particularidades de estos fenómenos en cada contexto.

Aspecto	Medellín	Barcelona	Buenos Aires
Zonas más afectadas	El Poblado, Provenza, Laureles, Manila, San Javier, Comuna 10	Sant Antoni, Poble-Se, Raval, Barceloneta, Hostafrancs, Sants, Ciutat Vella	Palermo, Recoleta, San Telmo, Puerto Madero, La Boca, Retiro

Tipo de gentrificación predominante	Gentrificación everywhere, turística y arrendataria	Turística, simbólica, everywhere	Turística, simbólica y financiera
Presencia de turistas internacionales y nómadas digitales	Alta (más de 1.3 millones en 2022, 8.000 nómadas digitales)	Muy alta, con gran influencia extranjera y profesionalización del turismo	Alta, con crecimiento postpandemia y auge de nómadas digitales
Cambio en el uso del suelo	Expansión de alquileres temporales y cierre de negocios tradicionales	Sustitución de comercio tradicional por servicios turísticos globalizados	Reconversión de barrios históricos en zonas empresariales, comerciales y turísticas
Impacto en los residentes locales	Desplazamiento, aumento del costo de vida, pérdida de identidad cultural	Desplazamiento, pérdida de comercio local, malestar con el turismo masivo	Aumento del alquiler, desplazamiento hacia la periferia, tensiones sociales
Percepción ciudadana sobre el turismo	Mayoritariamente negativa (más problemas que beneficios)	Crítica en zonas con presión turística; preocupación por masificación	Malestar por invasión turística y transformación del entorno cotidiano
Políticas públicas	Insuficientes y poco reguladas; favorecen la inversión	Existencia de regulaciones, pero incumplimiento generalizado	Regulación débil; auge de Airbnb sin control efectivo
Transformaciones urbanas clave	Intervenciones en barrios céntricos y turísticos	Licencias HUT, restricciones en el centro, expansión hacia barrios periféricos	Privatización de espacios públicos y grandes desarrollos inmobiliarios
Oferta en plataformas como Airbnb	Más de 5.300 propiedades en 2023, 80% en El Poblado	62% con registro; más del 30% no tienen licencia	Más de 35.000 propiedades en 2025;

			91% son viviendas completas
Problemáticas emergentes	Débil regulación del mercado inmobiliario y priorización del turismo sobre el bienestar local	Saturación turística, pérdida de identidad	Desplazamiento en cadena, mercantilización total del espacio

Tabla 3. Cuadro comparativo entre Medellín, Barcelona y Buenos Aires.

Fuente: Elaboración propia

Los procesos de gentrificación y turistificación, aunque comparten fundamentos comunes relacionados con la reconfiguración del espacio urbano y el desplazamiento de comunidades locales, presentan dinámicas particulares en cada contexto; como se puede evidenciar en la tabla las ciudades de Medellín, Barcelona y Buenos Aires, pese a estar en diferentes ubicaciones, además de tener trayectorias históricas y socioeconómicas disímiles, han experimentado en los últimos años transformaciones similares vinculadas a la valorización del suelo, el auge del turismo y el crecimiento del alquiler temporal. No obstante, también es posible identificar profundas diferencias en el desarrollo, intensidad, regulación y consecuencias de estos procesos.

Una de las similitudes más destacables entre las tres ciudades es la transformación de barrios tradicionales a zonas turísticas, lo que ha implicado un cambio sustancial en la vocación de los espacios. En Medellín, sectores como El Poblado, Provenza, Laureles y Manila han sido intervenidos para consolidarse como destinos de consumo y entretenimiento para turistas y nómadas digitales. Esta transformación ha conllevado el cierre o adaptación de negocios tradicionales a una lógica turística que implican por ejemplo la expansión de bares, rooftops, espacios de coworking y coliving. Su equivalente en Barcelona, son los barrios como el Raval, Sant Antoni, Poble-Sec o la Barceloneta, los cuales han sufrido una sustitución del comercio local por cafeterías y tiendas orientadas al visitante internacional. Adicionalmente, en Buenos Aires, los barrios más afectados han sido Palermo, Recoleta, San Telmo y La Boca, donde el crecimiento del turismo internacional ha contribuido al cierre de comercios locales y al cambio del paisaje urbano

en donde zonas que eran consideradas como centros culturales y populares se han eliminado junto con sus dimensiones comunitarias más profundas.

De esta transformación de los barrios, se deriva otro elemento en común que es el auge de visitantes y migrantes extranjeros en las tres ciudades, el cual ha dado paso al incremento de plataformas digitales como Airbnb, la cual ha modificado en gran medida los mercados de vivienda tradicional. En Medellín, Barcelona y Buenos Aires desde el 2021 hasta la actualidad se ha registrado un aumento considerable en la cantidad de propiedades ofrecidas para alquileres de corta estancia. En Medellín, se contabilizaron más de 5.300 propiedades en 2023, con una concentración del 80% en El Poblado y Laureles (Múnera, 2024). En Buenos Aires, según Inside Airbnb (2025) la cifra fue significativa: más de 35.000 propiedades en 2025, de las cuales más del 91% son apartamentos o casas completas. En Barcelona, aunque existía un sistema de licencias, el número de hoteles, apartamentos y viviendas de uso turístico ha aumentado considerablemente, alcanzando una capacidad de 2.504 plazas, por lo que el promedio en toda la ciudad supera el 81% (López-Villanueva & Montserrat, 2021), lo que ha generado un mercado informal de alojamientos turísticos que impacta negativamente sobre la oferta residencial permanente. Este crecimiento ha generado un alza generalizada en los precios de alquiler, con efectos nocivos sobre la accesibilidad a la vivienda para los habitantes originales, como factor común en las ciudades analizadas.

En consecuencia, las ciudades han comenzado a presentar síntomas de expulsión de sectores populares hacia la periferia urbana. En Medellín, la presión sobre el mercado inmobiliario ha provocado aumentos de hasta el 65% en los cánones de arrendamiento en barrios como Laureles, llevando a muchas familias a buscar alternativas en municipios aledaños como La Ceja o El Retiro (Cuartas, 2023, como se citó en Teleantioquia Noticias, 2023). En Barcelona, la llegada de inversores, estudiantes internacionales y trabajadores digitales ha incrementado la competencia por la vivienda, afectando particularmente a los jóvenes que buscan independizarse. En Buenos Aires, la transformación de viviendas permanentes en alojamientos turísticos ha reducido drásticamente la oferta para residentes locales, generando un proceso de reasentamiento en zonas más económicas. Sin embargo, esta reubicación no soluciona el problema, sino que lo traslada y reproduce en otras áreas de la ciudad o incluso en municipios periféricos, lo que nos lleva a una similitud importante entre las tres ciudades.

En Medellín, Barcelona y Buenos Aires los procesos de gentrificación y turistificación han generado un “efecto dominó” ya que los residentes originales son forzados a abandonar sus barrios debido al encarecimiento del costo de vida, particularmente en el acceso a la vivienda, trasladándose a zonas más asequibles. No obstante, esta reubicación no soluciona el problema, sino que lo traslada y reproduce en otras áreas de la ciudad o incluso en municipios periféricos. Siguiendo con el ejemplo dado anteriormente sobre Medellín, muchos habitantes de sectores como Laureles o El Poblado han migrado hacia municipios como La Ceja o El Retiro, donde los locales de estas ciudades también empiezan a sentir la presión inmobiliaria que traen aquellos nuevos habitantes que inicialmente llegaron en calidad de desplazados. En Barcelona, las dinámicas de exclusión que inicialmente se concentraban en el centro histórico se han extendido hacia barrios como Sants, Poble Sec y Hostafrancs, afectando a residentes con menos capacidad adquisitiva. En Buenos Aires, los antiguos residentes de barrios tradicionalmente populares como San Telmo o Recoleta han sido empujados hacia la periferia metropolitana o a ciudades cercanas y aquellos habitantes originales de las periferias han tenido que desplazarse igualmente a zonas aún más alejadas, pero con un menor costo de vida. Así, el efecto dominó o el desplazamiento en cadena revela una transformación estructural del tejido urbano en las tres ciudades, en donde la exclusión no desaparece, sino que se reconfigura territorialmente, afectando progresivamente a sectores sociales más amplios.

Todas estas problemáticas dan paso a una preocupante percepción social sobre la turistificación. En Medellín, según la encuesta realizada en esta investigación el 91,9% de los encuestados asoció el aumento del costo de vida con el auge turístico. En Barcelona, el 23,6% de los ciudadanos se queja de la masificación, el 16,2% del aumento del valor de la vivienda y el 14,7% al encarecimiento general (Ajuntament de Barcelona, 2023). En Buenos Aires, aunque los residentes expresan una sensación de invasión y pérdida de identidad cultural, la percepción negativa no ha sido sistematizada con encuestas tan detalladas como en los otros dos casos, aunque los testimonios recogidos muestran una preocupación creciente.

Una última similitud fundamental entre Medellín, Barcelona y Buenos Aires es la manifestación de lo que Janoschka (2018) denomina *gentrificación everywhere*, una forma

extendida y transversal de transformación urbana que trasciende los límites tradicionales del centro histórico para instalarse como una lógica dominante en múltiples núcleos urbanos. En las tres ciudades, este tipo de gentrificación no solo reconfigura el espacio físico, sino que impacta profundamente en las estructuras sociales, económicas y políticas. Medellín ha visto cómo sectores como Laureles, la Comuna 13 y zonas periféricas de crecimiento turístico reproducen las dinámicas de desplazamiento y redefinición social excluyente que antes se concentraban solo en El Poblado. Barcelona, por su parte, ha extendido los efectos de la turistificación y la presión inmobiliaria desde Ciutat Vella hacia barrios como Hostafrancs, Sants o el Poble-Sec, afectando no solo el acceso a la vivienda, sino también la estructura del comercio, la movilidad y los usos del espacio público. En Buenos Aires, este patrón se evidencia en la transformación simultánea de zonas ribereñas, del centro histórico y de áreas tradicionalmente obreras y portuarias como Retiro y La Boca, generando una reconversión total de la ciudad en función de intereses económicos vinculados al turismo, la inversión extranjera y el mercado inmobiliario. Así, las tres ciudades no presentan una gentrificación localizada o limitada, sino una expansión sistemática de este proceso que actúa como eje articulador del nuevo orden urbano, desplazando clases populares, concentrando la riqueza y redefiniendo el tejido social más allá de las fronteras físicas de cada barrio.

Aunque Medellín, Barcelona y Buenos Aires comparten múltiples similitudes en los procesos de gentrificación y turistificación, existen diferencias profundas que obedecen tanto al origen como a la trayectoria histórica y al grado de madurez de estos fenómenos en cada ciudad. La más significativa de estas diferencias radica en el carácter relativamente reciente del fenómeno en Medellín, donde la gentrificación y la turistificación comenzaron a tomar fuerza a partir del año 2019, impulsadas principalmente por estrategias de inversión turística diseñadas para posicionar a la ciudad como un destino atractivo a nivel internacional. Fue tras la pandemia del COVID-19 cuando este proceso se aceleró de forma evidente, convirtiendo el turismo en un eje económico central y marcando el inicio de una transformación urbana que no cuenta aún con un cuerpo amplio de investigaciones académicas. En cambio, en Barcelona, aunque el turismo también ha sido el detonante principal, los procesos se vienen manifestando desde hace más tiempo y han alcanzado niveles críticos similares, pero con una base más sólida de análisis, discusión pública y estudios académicos incluso dentro del periodo 2021-2024. Por su parte, Buenos Aires representa un caso particular, ya que la gentrificación tiene raíces mucho más antiguas, con antecedentes que se

remontan a la década de 1960, cuando comenzaron los proyectos de valorización de La Ribera impulsados por el Estado como estrategia para reconfigurar el perfil urbano de la ciudad. Esto hace que Buenos Aires sea una ciudad con mayor trayectoria histórica en estos fenómenos, pero cuya producción académica se concentra principalmente en investigaciones previas al periodo estudiado, reflejando un proceso más prolongado, pero menos actualizado en términos de análisis contemporáneo.

En consecuencia, al ser Barcelona la ciudad donde el fenómeno lleva más tiempo manifestándose y donde ha alcanzado niveles especialmente críticos, también es la única de las tres que ha implementado medidas concretas de control, siendo el sistema de licencias HUT (Habitatge d'ús turístic), establecido desde 2012, el intento más claro por regular la proliferación de alquileres turísticos. Esta medida busca limitar la transformación del parque habitacional en alojamiento temporal, aunque su efectividad se ha visto reducida por un alto nivel de incumplimiento y por la escasa fiscalización, lo cual ha dificultado frenar de manera contundente los efectos de la turistificación. En contraste, Buenos Aires, a pesar de ser la ciudad donde la gentrificación tiene una trayectoria más extensa y consolidada no ha adoptado políticas significativas que busquen contener el fenómeno. Las transformaciones urbanas han continuado guiadas por intereses de valorización del suelo, sin una intervención estatal efectiva que proteja el derecho a la vivienda. Medellín, por su parte, al presentar un fenómeno mucho más reciente, ha priorizado abiertamente la rentabilidad económica asociada al turismo por encima de las consecuencias sociales. El auge del turismo ha sido percibido como una oportunidad económica estratégica para la ciudad, lo que ha relegado a un segundo plano el reconocimiento de las afectaciones sociales, culturales y residenciales, impidiendo así la formulación de políticas públicas concretas o mecanismos de regulación eficaces frente a la expansión del fenómeno.

En relación con los actores principales de la transformación urbana, en Medellín ha sido determinante la figura del “nómada digital internacional”, atraído por el bajo costo de vida y la oferta de servicios. En Barcelona también se ha observado este fenómeno, aunque asociado a profesionales de alta cualificación provenientes de Europa y Norteamérica. En Buenos Aires, si bien existe un interés creciente de estos perfiles por la ciudad, los efectos más visibles provienen del turismo tradicional y la inversión inmobiliaria orientada a capitales nacionales y extranjeros.

En síntesis, las tres ciudades comparten una tendencia general hacia la turistificación del espacio urbano, impulsada por el auge de plataformas digitales, la inversión inmobiliaria y la atracción de perfiles de alto poder adquisitivo. La gentrificación en todas ellas ha derivado en la exclusión de los sectores más vulnerables, la modificación del tejido económico y comercial, la percepción ciudadana negativa frente a los fenómenos y la transformación cultural de los barrios. Sin embargo, la intensidad de estos procesos, las respuestas gubernamentales y la trayectoria histórica particular de cada ciudad marcan diferencias significativas en cómo se experimenta y gestiona esta problemática urbana.

7. Conclusiones

A lo largo de esta investigación, se ha demostrado que la gentrificación y la turistificación son fenómenos profundamente interrelacionados, cuyos efectos trascienden lo meramente superficial para arraigarse en las estructuras mismas de las ciudades. Estos procesos no solo modifican el paisaje urbano, sino que reconfiguran las dinámicas sociales, económicas y culturales de los territorios, generando dinámicas de exclusión y desigualdad que demandan un análisis crítico.

Medellín, Barcelona y Buenos Aires, aunque situadas en contextos geográficos y socioeconómicos distintos, comparten patrones claros en cuanto a la transformación de sus tejidos urbanos. En Medellín, la gentrificación se aceleró de manera exponencial en el periodo pospandémico, impulsada por la llegada masiva de nómadas digitales y turistas de largo plazo, lo que ha provocado un incremento desmedido en los precios de la vivienda y el desplazamiento de residentes tradicionales hacia la periferia. Barcelona, por su parte, enfrenta los fenómenos con barrios enteros convertidos en zonas de consumo turístico, saturación de infraestructuras y un creciente rechazo social hacía los extranjeros. Mientras tanto, Buenos Aires presenta un proceso histórico más gradual pero igualmente intensivo, donde plataformas como Airbnb han acelerado la conversión de viviendas en alojamientos temporales, encareciendo el costo de vida y generando desplazamientos en cadena.

A pesar de sus diferencias en ritmo e intensidad, estas tres ciudades exhiben similitudes preocupantes: la transformación de barrios tradicionales en espacios turísticos, el aumento de visitantes y migrantes extranjeros, la proliferación de alquileres temporales, el encarecimiento generalizado de los alquileres, el desplazamiento de poblaciones locales y una percepción social cada vez más negativa hacia estos fenómenos. Todos estos elementos apuntan a una expansión de lo que se ha denominado "gentrificación everywhere", un proceso que ya no se limita a zonas específicas, sino que se extiende de manera difusa por el territorio urbano.

Sin embargo, las particularidades de cada caso también son evidentes. Mientras Barcelona ha intentado responder con medidas regulatorias más estrictas, aunque con resultados aún insuficientes, Medellín y Buenos Aires enfrentan ciertos vacíos normativos que agravan los impactos. Esto refleja la necesidad de políticas urbanas integrales que no solo regulen el mercado inmobiliario y las plataformas digitales, sino que también protejan a las comunidades locales, fomenten la vivienda asequible y garanticen una planificación urbana participativa.

Como dirección futura para la investigación, se propone profundizar en el análisis de las medidas o políticas públicas que los gobiernos ofrecen para responder efectivamente a estos desafíos, con especial atención a: mecanismos de regulación del mercado de vivienda temporal, políticas de protección del patrimonio residencial, e instrumentos de planificación que integren lo local con dinámicas globales. Los resultados de este trabajo contribuyen al debate académico sobre los estudios urbanos al examinar las desigualdades socioespaciales generadas por la gentrificación y la turistificación, destacando el valor metodológico del análisis comparativo para comprender las transformaciones urbanas contemporáneas.

Referencias

- Aguilar Múnera, V. (2024). *El fenómeno de la gentrificación en Medellín y su relación con procesos culturales emergentes*. Obtenido de Universidad Pontificia Bolivariana: <https://repository.upb.edu.co/handle/20.500.11912/11745>
- Ajuntament de Barcelona. (2023). *Percepción del turismo en Barcelona*. Obtenido de Presentación de resultados: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/percepcio_del_turisme_a_barcelona_2023_es.pdf
- Ajuntament de Barcelona. (2023). *Percepciones del turismo en Barcelona*. Obtenido de Oficina municipal de datos: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/percepcio_del_turisme_a_barcelona_2023_es.pdf
- Ajuntament de Barcelona. (s.f.). *La calle de Sants*. Obtenido de Ajuntament de Barcelona: <https://www.barcelona.cat/es/conocebcn/pics/la-calle-de-sants-1023103839>
- Arcila, A. M. (2023). *La gentrificación y la turistificación desplazan ciudadanos de Medellín*. Obtenido de Concejo de Medellín: <https://www.concejodemedellin.gov.co/la-gentrificacion-y-la-turistificacion-desplazan-ciudadanos-de-medellin/>
- Arreortua, L. A. (2013). *Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4147501>
- Borja Bedoya, E., Insuasty Rodríguez, A., & Valencia Grajales, J. (2022). *¿Gentrificación o reordenamiento criminal del territorio urbano? Caso Medellín (Colombia)*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/journal/5857/585773978012/html/>
- Borja Bedoya, E., Insuasty Rodríguez, A., & Valencia Grajales, J. (2022). *¿Gentrificación o reordenamiento criminal del territorio urbano? Caso Medellín (Colombia)*. Obtenido de Universidad Autónoma Latinoamericana: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8650257>
- Brikman, D., Di Virgilio, M., & Najman, M. (2023). *Transformaciones de La Ribera de Buenos Aires: De cuando los barrios de origen informal se integran a los procesos de gentrificación en marcha*. Obtenido de Universitat de Barcelona: https://www.researchgate.net/publication/374252506_Transformaciones_de_la_ribera_de

- _Buenos_Aires_de_cuando_los_barrios_de_origen_informal_se_integran_a_los_procesos_de_gentrificacion_en_marcha
- Cambio Colombia. (2023). *Medellín y su boom en el turismo*. Obtenido de Cambio Colombia: <https://cambiocolombia.com/contenido-patrocinado/medellin-y-su-boom-en-el-turismo>
- Caparroso, J. (2023). *El efecto nómada: en Medellín los arriendos están subiendo por encima de la inflación*. Obtenido de Forbes Colombia: <https://forbes.co/2023/04/17/editors-picks/en-medellin-los-arriendos-estan-subiendo-por-encima-de-la-inflacion>
- Carrillo, E., & Escobar, J. (2020). *Percepciones de las transformaciones territoriales: un estudio comparativo entre la Comuna 13 en Medellín y Barrio El Carmel en Barcelona*. Obtenido de Edähi Boletín Científico de Ciencias Sociales y Humanidades del ICSHu: <https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/icshu/issue/archive>
- Cieri, J. L. (2024). *Alquileres temporarios: qué rentabilidad recibe el propietario y por qué sigue creciendo la oferta*. Obtenido de Infobae: <https://www.infobae.com/economia/2024/01/02/alquileres-temporarios-que-rentabilidad-recibe-el-propietario-y-por-que-sigue-creciendo-la-oferta/>
- Cocola-Gant, A., & López-Gay, A. (2020). *Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign only' enclaves in Barcelona*. Obtenido de Urban Studies: <https://doi.org/10.1177/004209802091611>
- Cuartas, J. (2023). *Gentrificación: visible en varias zonas de la ciudad*. Obtenido de Teleantioquia: <https://www.teleantioquia.co/noticias/gentrificacion-visible-en-varias-zonas-de-la-ciudad/>
- Dadon, J. R. (2020). *Procesos de configuración de frentes urbanos costeros: la ribera de Buenos Aires (Argentina)*. Obtenido de Universidad de Alicante: <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/169282>
- Delgadillo, V., Díaz, I., & Salinas, L. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Obtenido de Universidad Nacional Autónoma de México: <https://www.redalyc.org/journal/569/56944828014/>
- DeNeeve, E. (2009). *La teoría general de la dinámica económica de Bernard Lonergan: ¿acaso completa a Hayek, Keynes y Schumpeter? Una interpretación*. Obtenido de Universitas Philosophica: <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vniphilosophica/article/view/11092>

- Domínguez Pérez, M., & Crespi Vallbona, M. (2020). *¿Es posible la sostenibilidad de las ciudades turistificadas? Los casos de los centros históricos de Madrid y Barcelona*. Obtenido de ROTUR, Revista de Ocio y Turismo: <https://doi.org/10.17979/rotur.2021.15.1.6976>
- Fabaron, A. C. (2016). *Paisajes urbanos, diferencia y desigualdad. El caso de La Boca en Buenos Aires*. Obtenido de <https://doi.org/10.31048/1852.4826.v9.n1.12473>
- Filgueira, B. (2022). *La fascinante historia del icónico hotel porteño que abrió sus puertas hace 50 años y nunca más las cerró*. Obtenido de Infobae: <https://www.infobae.com/turismo/2022/01/29/la-fascinante-historia-del-ironico-hotel-porteno-que-abrio-sus-puertas-hace-50-anos-y-nunca-mas-las-cerro/>
- FundéuRAE. (2020). *Turistificación, neologismo válido*. Obtenido de <https://www.fundeu.es/>
- Gay, A. L. (2023). *Impacte de la migració qualificada i els nòmades digitals en la transformació de Barcelona*. Obtenido de Universitat Autònoma de Barcelona: <https://portalrecerca.uab.cat/en/publications/impacte-de-la-migraci%C3%B3-qualificada-i-els-n%C3%B2mades-digitals-en-la-t>
- Goicoechea, M. E. (2021). *Una revisión teórica de la gentrificación desde la Ciudad de Buenos Aires*. Obtenido de Sociología y vida urbana: De los clásicos a los problemas: https://www.researchgate.net/publication/363542155_Sociologia_y_vida_urbana_De_los_clasicos_a_los_problemas_actuales
- Irazoqui, F. (2024). *LA GENTRIFICACIÓN TURÍSTICA: Estudio sobre el desplazamiento de la comunidad local en el barrio de La Boca, Argentina*. Obtenido de Universidad Nacional de la Plata: https://repositoriosdigitales.mincyt.gob.ar/vufind/Record/SEDICI_c6b2bc752a2e7938461004634d526d2a
- Janoschka, M. (2018). *Gentrificación en España*. Obtenido de Michael Janoschka: <http://www.michael-janoschka.de/gentrificacion-en-espana-reloaded/>
- Lopera, D. (Marzo de 2023). *La transformación de espacios como Provenza ha logrado aumentar más de 4.600 empleos en el sector*. Obtenido de Alcaldía de Medellín: <https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/la-transformacion-de-espacios-como-provenza-ha-logrado-aumentar-mas-de-4-600-empleos-en-el-sector/>
- López, A. N. (2021). *Turismo y gentrificación: metaanálisis en torno al problema*. Obtenido de https://www.ingeba.org/lurralde/lurranet/lur44/Lurralde-44-2021_Abraham.pdf

- López-Gay, A., Ortiz-Guitart, A., & Solana-Solana, M. (2022). *Vivienda, cambio poblacional y desplazamiento en un barrio en proceso de gentrificación*. Obtenido de EURE: https://www.academia.edu/76836624/Vivienda_cambio_poblacional_y_desplazamiento_e_n_un_barrio_en_proceso_de_gentrificaci%C3%B3n_El_caso_de_Sant_Antoni_Barcelona
- López-Villanueva, C., & Montserrat, C.-V. (2021). *Gentrificación y turistificación: dinámicas y estrategias en Barcelona*. Obtenido de Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7974543>
- Mendoza, F. R. (2016). *La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre*. Obtenido de *Cadernos Metrópole*, 37 (18): <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402848489005>
- Menéndez, E. (2016). *La puerta de acceso americana: tres representaciones de Catalinas Norte Buenos Aires 1872/1961/1975*. Obtenido de Universidad Torcuato Di Tella: <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/2265>
- Múnera, V. A. (2024). *El fenómeno de la gentrificación en Medellín y su relación con procesos culturales emergentes*. Obtenido de <https://repository.upb.edu.co/handle/20.500.11912/11745>
- Novillo, P. (2023). *Así será el nuevo barrio que harán en la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors*. Obtenido de Clarín: https://www.clarin.com/ciudades/nuevo-barrio-haran-ex-ciudad-deportiva-boca-juniors_0_CdNJup7xV.html
- Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona. (2023). *L'oferta de lloguer de temporada a Barcelona: Informe preliminar*. Obtenido de Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2024/03/O23023_LAB_Lloguer-Temporada-1.pdf
- Oficina Municipal de Datos. (2023). *Percepción del turismo en Barcelona: presentación de resultados*. Obtenido de Ajuntament de Barcelona: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/percepcio_del_turisme_a_barcelona_2023_es_0.pdf
- Ortiz Guitart, A., López Gay, A., Sales Favá, J., & Solana Solana, M. (2021). *La gentrificación desde una mirada de género: un ejemplo en Barcelona*. Obtenido de Ciudad y territorio: Estudios territoriales: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/91366>

- Pelisch, A. (2024). *Gentrificación turística en Ciudad de Buenos Aires*. Obtenido de Consejo de profesionales en sociología: <http://cps.org.ar/gentrificacion-turistica-en-ciudad-de-bs-as/>
- Redondo, C. G. (2021). *La planificación urbana y su incidencia en los procesos de gentrificación*. Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/349183800_La_planificacion_urbana_y_su_incidencia_en_los_procesos_de_gentrificacion
- Reyes-Schade, E., Padilla-Llano, S., & Gutiérrez Torres, K. (2022). *Imbricación urbana del movimiento: continuidad, accesibilidad y estructuración en el Sistema de Tranvía de Ayacucho, Medellín*. Obtenido de Universitat de Barcelona: <https://hdl.handle.net/11323/9264>
- Rongvaux, N. L. (2022). *Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. Airbnb en la ciudad de Buenos Aires*. Obtenido de Memoria Académica: https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.15249/pr.15249.pdf
- Sabatini, F. (2006). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Obtenido de Banco Interamericano de Desarrollo: <http://dx.doi.org/10.18235/0009848>
- Salazar, F. H. (2022). *Medellín cambió*. Obtenido de El Colombiano: <https://www.elcolombiano.com/opinion/columnistas/medellin-cambio-OM18273805>
- Salvador Yuste, A., Muñoz Bollas, A., & Solé-Ribalta, A. (2024). *Evolució de la gentrificació a la ciutat de Barcelona i anàlisi dels factors que la caracteritzen*. Obtenido de Universitat Oberta de Catalunya: <http://hdl.handle.net/10609/150890>
- Sierra López, A., & Márquez Naranjo, N. (2023). *El fenómeno de la gentrificación en la ciudad de Medellín, durante los años 2020-2023*. Obtenido de Tecnológico de Antioquia: <https://dspace.tdea.edu.co/handle/tdea/4363>
- Snitcofsky, V. (2018). *La erradicación de villas en la ciudad de Buenos Aires: características específicas y contexto general (1976-1983)*. Obtenido de Clepsidra: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9820321>
- Taborda, M. C. (2023). *La gentrificación en Medellín*. Obtenido de Al poniente: <https://alponiente.com/la-gentrificacion-en-medellin/>
- TimeOut. (2025). *The world's 20 best cities for food right now*. Obtenido de TimeOut: <https://www.timeout.com/travel/worlds-best-cities-for-food>

- Turismo Buenos Aires. (2024). *Informe mensual de Turismo en la Ciudad de Buenos Aires*.
Obtenido de https://turismo.buenosaires.gob.ar/sites/turismo/files/IM_InformeMensualEnero2024.pdf
- Turismo Buenos Aires Ciudad. (s.f.). *Turismo*. Obtenido de Buenos Aires Ciudad:
<https://turismo.buenosaires.gob.ar/es>
- Valencia, J. F. (2024). *Vecinos de Santa María de los Ángeles se pararon contra un proyecto de suits para turistas*. Obtenido de El Colombiano:
<https://www.elcolombiano.com/medellin/santa-maria-de-los-angeles-el-poblado-construiran-suits-hoteleras-para-turismo-EC24379085>
- Vidiani. (s.f.). *Gran mapa turístico y de subdivisiones administrativas de la ciudad de Buenos Aires*. Obtenido de <http://www.vidiani.com/>
- Vieira Salazar, J. A., Echeverri Rubio, A., & Mejía-Franco, N. (2021). *Efectos socioespaciales del turismo en procesos de gentrificación: análisis bibliométrico y de literatura*. Obtenido de <https://doi.org/10.52080/rvgluz.26.e5.35>
- Vollmer, L. (2019). *Estrategias contra la gentrificación. Por una ciudad desde abajo*. Obtenido de Katakarak:
https://www.academia.edu/44625232/Vollmer_Lisa_2019_Estrategias_contra_la_gentrificaci%C3%B3n_Por_una_ciudad_desde_abajo_Katakarak_Pamplona
- White, P., & Hurdley, L. (2003). *International Migration and the Housing Market: Japanese Corporate Movers in London*. Obtenido de Urban Studies:
<https://doi.org/10.1080/0042098032000065254>