Appendix 2 – Please translate into English

Segovia, ciudad tensionada: Quién gana y quién pierde en la crisis de vivienda[1].

En la ciudad capitalista, los usos del espacio están determinados por su capacidad de generar rentas. Para los inversores, modificar esos usos es siempre una tentación y una prioridad, ya que puede implicar un aumento considerable de los ingresos, llegando en algunos casos a multiplicarlos por dos o incluso tres cifras. En esto consiste el arte de la renta.

La brecha de renta es la diferencia entre la renta que una propiedad genera en un momento dado y la que podría generar bajo otras condiciones. Cuanto mayor es esa brecha, mayor es la presión para que los propietarios transformen los usos del inmueble. ¿Quién no querría ganar más simplemente cambiando el destino de una propiedad? El geógrafo marxista Neil Smith convirtió esta idea en una de las teorías más influyentes para explicar el desarrollo urbano en las últimas décadas. Ahora bien, ¿cómo se incrementan las rentas al cambiar los usos?

Los procesos de gentrificación son un buen ejemplo de ello. El suelo y las viviendas de un barrio tienen un valor determinado —lo que se conoce como renta capitalizada—, pero el potencial de esa renta puede ser mucho mayor. Incluso puede dispararse unos cuantos dígitos por encima si se logra reemplazar a la población actual por otra dispuesta a pagar más por las mismas propiedades. Para que esto ocurra, el barrio debe volverse atractivo para ese nuevo perfil de habitantes con un poder adquisitivo superior. En ese momento se activan procesos de transformación urbana para rediseñar el barrio, en los que intervienen tanto el capital público como el privado. Se realizan intervenciones sobre edificios, viviendas, comercios y el espacio público con el objetivo de adaptarlos a las necesidades de los futuros residentes.

La apertura de un museo o una universidad suele formar parte de estas estrategias, especialmente en barrios muy degradados. Atraer población con mayor capital cultural es una forma de atraer población con mayor capital económico. Los resultados son la subida de precios y los propietarios pueden obtener mayores beneficios por sus propiedades, pero a costa de la población que antes residía en el barrio, que ya no puede afrontar los nuevos precios y, en consecuencia, se ve expulsada. Más recientemente, el proceso de turistificación también ha abierto nuevas brechas de renta. Tras la crisis financiera de 2008, el turismo desempeñó un papel central en la recuperación económica global, lo que provocó el auge del turismo en la mayoría de ciudades. Pero, ¿dónde iba a alojarse esta nueva masa de visitantes? Para los caseros, la respuesta fue evidente: una vivienda alquilada a través de una plataforma como Airbnb genera más renta que una alquilada a residentes locales. Además, este tipo de tenencia ofrece mayor flexibilidad y control sobre la propiedad.

---

[1] **Texto completo aquí** https://rosalux.es/2025/05/segovia-ciudad-tensionada-quien-gana-y-quien-pierde-en-la-crisis-de-vivienda/