

XXVII CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI

LA LETTERATURA SULLA GENTRIFICATION:
STATO DELL'ARTE E PROSPETTIVE DI RICERCA

L. GAETA

Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e Pianificazione, via Bonardi 3, 20133 Milano
luca.gaeta@polimi.it

SOMMARIO

Scopo del paper è quello di fornire una rassegna aggiornata della letteratura dedicata ai processi di gentrification, individuando i principali temi del dibattito, gli autori, gli approcci disciplinari, le metodologie di ricerca. La rassegna consente di documentare la progressiva evoluzione di un fenomeno urbano la cui indagine prosegue da oltre quattro decenni.

La rassegna assume quattro diversi punti di vista cui corrispondono altrettanti percorsi attraverso la *gentrification literature*. Il primo percorso muove in senso cronologico dalla prima descrizione nota della gentrification per ricostruire la messa in discussione delle originali categorie descrittive. Il secondo tratta il dibattito sorto intorno alle cause della gentrification tra sostenitori dei fattori di offerta e sostenitori dei fattori di domanda. Il terzo percorso riguarda lo sviluppo delle tecniche di indagine empirica. Infine, il punto di vista delle politiche porta in primo piano il giudizio sugli effetti prodotti dalla gentrification e la riflessione sul ruolo degli attori pubblici.

1. INTRODUZIONE

Il paper intende contribuire alla conoscenza del dibattito che si sviluppa da alcuni decenni intorno ai processi di gentrification alimentando una letteratura interdisciplinare. Questo proposito nasce dalla mia partecipazione al progetto di ricerca *Quartieri emergenti, gentrification, rendita immobiliare: un modello interpretativo di supporto alle decisioni*, finanziato dal MIUR e condotto in quattro città italiane da gruppi di lavoro afferenti al Politecnico di Milano, al Politecnico di Torino, all'Università degli Studi di Firenze e all'Università degli Studi di Genova. Il paper nasce in particolare da una ricerca bibliografica che ha consentito di raccogliere e classificare un nutrito insieme di pubblicazioni specialmente dedicate alla gentrification. Si tratta di un *work in progress* del quale siamo in grado di presentare una sintesi avanzata, che è tuttavia suscettibile di integrazioni non secondarie.

Il paper comprende quattro paragrafi, a ciascuno dei quali corrisponde un punto di vista che permette di attraversare in modo selettivo la letteratura. Nel primo paragrafo lo spunto per una rassegna cronologica è offerto dalla descrizione del fenomeno fornita nel 1964 dalla ricercatrice che per prima ha impiegato il termine 'gentrification'. Ricostruire per tappe il mutamento semantico delle originali categorie descrittive è un modo per ordinare nel tempo alcuni temi del dibattito e la stessa evoluzione del fenomeno. Nel secondo paragrafo il punto di vista diviene quello delle cause che spiegano origini e modalità della gentrification. Il dibattito appare allora polarizzato tra fautori di spiegazioni fondate sul ruolo dell'offerta immobiliare e fautori di spiegazioni che privilegiano la struttura della domanda residenziale nel contesto delle società post-industriali. Le rigide posizioni così individuate si rimescolano a partire dal punto di vista dei metodi di ricerca, prevalente nel terzo paragrafo. In questo caso le differenze si articolano maggiormente intorno alle tradizioni disciplinari degli studiosi. Il quarto e ultimo paragrafo assume il punto di vista delle politiche al fine di restituire il dibattito sulle conseguenze urbanistiche e sociali dei processi di gentrification, sul ruolo assunto dagli attori pubblici in diverse epoche e in diversi contesti istituzionali, sul ventaglio delle politiche messe in atto per mitigare effetti di esclusione sociale o per incentivare effetti di rivitalizzazione.

2. COSA RESTA DELLA DESCRIZIONE DI RUTH GLASS

Introducendo nel 1964 una raccolta di saggi dedicata ai cambiamenti sociali in corso nella capitale britannica, Ruth Glass coniò il termine 'gentrification' per designare il processo da lei descritto nel modo seguente: "One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period—which were used as lodging houses or were

otherwise in multiple occupation—have been upgraded once again. [...] The current social status and value of such dwellings are frequently in inverse relation to their size, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighbourhoods. Once this process of ‘gentrification’ starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed. There is very little left of the poorer enclaves of Hampstead and Chelsea: in those boroughs, the upper-middle class take-over was consolidated some time ago. The invasion has since spread to Islington, Paddington, North Kensington—even to the ‘shady’ parts of Notting Hill—to Battersea, and to several other districts, north and south of the river [...]. And this is an inevitable development, in view of the demographic, economic and political pressures to which London, and especially Central London, has been subjected” (Glass, 1964, xviii-xix).

Il nuovo termine deriva dal sostantivo ‘gentry’, riferito in primo luogo alla nobiltà minore e, in senso lato, alle persone di buona famiglia che compongono la borghesia. Esso ha dato nome, e per ciò stesso evidenza, a un fenomeno che continua da allora a suscitare attenzione presso studiosi e ricercatori urbani. Allo scopo di introdurre i principali sviluppi del dibattito sulla gentrification, è utile prendere le mosse dalla originaria descrizione di Ruth Glass. A quattro decenni di distanza, il passo citato è un ottimo termine di paragone. In esso sono presenti molti temi canonici, la cui rilevanza è stata progressivamente sminuita o contestata dalla letteratura, in particolare negli ultimi dieci anni. D’altro canto, Glass accenna soltanto a questioni che hanno avuto sviluppi rilevanti sul piano teorico come sul piano della ricerca empirica. Si pensi al dibattito sulle cause della gentrification oppure agli sforzi compiuti per mettere a fuoco degli indicatori quantitativi efficaci. È interessante, in definitiva, mostrare che la descrizione fornita allora da Ruth Glass può applicarsi a un gruppo ristretto delle trasformazioni che vanno oggi sotto il nome comune di ‘gentrification’. Rimarcare l’arricchimento semantico del termine è un modo per iniziare il cammino attraverso la letteratura specialistica, un cammino che riprenderemo nei paragrafi successivi seguendo ogni volta differenti tematismi nel proposito di rendere l’articolazione di un dibattito che rischia altrimenti di apparire confuso.

Esaminiamo dapprima gli elementi salienti della descrizione di Glass. Il processo di gentrification compendia almeno tre diversi punti di vista: geografico, sociale, edilizio. Questo è un tratto permanente, che segnala sin da principio la prospettiva multidisciplinare degli studi sulla gentrification. Tale pluralismo disciplinare, pressoché ineliminabile, non di rado ha provocato conflitti tra atteggiamenti epistemologici connessi a rappresentazioni tra loro incommensurabili dei processi e delle loro cause.

Da un punto di vista geografico, la gentrification di Glass si svolge in una grande metropoli, assume una dimensione di quartiere e riguarda in modo particolare aree deprivate, ma prossime al centro della città. Dal punto di vista sociale assume immediata rilevanza l’appartenenza di classe. Accade infatti che famiglie o individui della *middle class* vadano a

occupare alloggi e quartieri dai quali sono state espulse (*displaced*) famiglie della *working class*. Dal punto di vista edilizio, il processo riguarda vecchie abitazioni in condizioni di degrado, le quali vengono recuperate e ammodernate dai nuovi residenti con ripercussioni evidenti sul valore immobiliare. La descrizione di Glass suggerisce un processo non organizzato, una pluralità di iniziative individuali non coordinate. Si tratta tuttavia, nelle sue parole, di un 'inevitable development', ovvero di un esito collaterale dei sommovimenti demografici, economici e politici della fase successiva alla ricostruzione post-bellica. In particolare, la supposta spontaneità del processo e l'accento posto sul recupero di abitazioni esistenti mantengono distinta la gentrification dai contemporanei interventi di *slum clearance* promossi dalle autorità locali nel cuore delle maggiori aree urbane statunitensi (Schwartz 1993), mentre l'accento posto sul ricambio sociale opera la distinzione dai processi di *incumbent upgrading* descritti e auspicati da Jane Jacobs in *The death and life of great American cities*.

Almeno sino alla metà degli anni '70 la gentrification appare un fenomeno limitato agli *inner boroughs* londinesi e come tale studiato da autori inglesi (Hamnett 1973, Williams 1976, Pitt 1977). Soltanto a partire dalla fine degli anni '70 il *Journal of the American Planning Association* pubblica alcuni importanti contributi di autori che avviano il dibattito statunitense, testimoniando che processi di *neighborhoods resettlement* sono in atto a Philadelphia, Washington e New York City (Smith 1979a, Gale 1979, Sumka 1979). Questi autori, in prevalenza geografi, operano un primo distacco dalla descrizione di Ruth Glass, cui peraltro non fanno riferimento. Essi enfatizzano il ruolo attivo, e spesso intenzionale, che tanto le agenzie pubbliche quanto i promotori immobiliari svolgono nei processi di gentrification statunitensi. Viene meno la connotazione esclusiva di processo spontaneo.

Nel corso degli anni '80 si sviluppa una vera e propria *gentrification literature*, seppur limitata ai paesi anglofoni e concentrata nel campo degli studi geografici. Tra le riviste che ospitano il dibattito segnaliamo gli *Annals of the Association of American Geographers*. Se gli attributi fondamentali della gentrification rimangono prossimità al centro, espulsione della classe operaia e recupero del patrimonio residenziale, viene meno l'associazione tipica con le grandi aree metropolitane, come mostrano gli studi condotti su Knoxville (Harrison 1983) e Malmö (Clark 1988). Fenomeni di gentrification sono sempre più spesso riconosciuti, da allora in poi, nelle città di medie dimensioni.

Sempre nel corso degli anni '80 si fanno strada tentativi di stratificazione del corpo sociale ritenuto responsabile della gentrification: la classe media. Sul nuovo filone non convergono soltanto geografi come David Ley, pioniere degli studi canadesi. Si affermano contributi di matrice sociologica a partire da quelli di Sharon Zukin, il cui volume dal titolo *Loft living. Culture and capital in urban change* viene pubblicato nel 1982. Grazie alla forte sottolineatura della dimensione culturale che sovrintende agli stili di vita e alle scelte localizzative dei cosiddetti *gentrifiers*, il blocco compatto della classe media inizia a

scomporsi. Gruppi come quello degli artisti, degli studenti universitari, dei lavoratori intellettuali e degli *yuppies* vengono associati più strettamente di altri alla gentrification. Secondo la logica degli *stage models*, che proprio negli anni '80 hanno maggior fortuna (Kerstein 1990), questi gruppi sociali vengono associati a stadi successivi dello sviluppo di un processo nel quale svolgono ruoli peculiari, da quello di apripista fino a quello di normalizzatore. La classe media viene inoltre segmentata dal punto di vista demografico, attribuendo ad esempio alle coppie senza figli, ai singles o alle famiglie monoparentali una maggiore propensione a risiedere nelle aree centrali, nonché una maggiore dipendenza dai servizi di assistenza (Rose 1984) e dalle opportunità di svago la cui concentrazione è maggiore nelle *inner cities*.

Tra le conseguenze non secondarie dell'attenzione dedicata ai comportamenti e ai valori propri della classe media vi è un primo riconoscimento, almeno da parte di alcuni autori, che la gentrification non sempre è da condannare. Se l'uso di termini come 'invaded' o 'displaced' da parte di Glass parrebbe sottintendere un giudizio negativo, appena attenuato dalla fatalità del processo, questo giudizio ora si articola presso coloro che, senza negare gli effetti di esclusione sociale, mettono in rilievo il ritorno a nuova vita dei quartieri degradati, ossia gli effetti rigenerativi della gentrification in termini economici, culturali e ambientali. Parallelamente alla disarticolazione della *middle class*, ripetuti tentativi di precisare statisticamente quali soggetti siano esclusi dai quartieri gentrificati conducono oltre i confini della *working class*, segnalando la maggiore vulnerabilità di anziani (Henig 1984), disoccupati, malati mentali, minoranze etniche.

Alla fine degli anni '80 una crisi mondiale del mercato immobiliare ha colpito in pieno le città, manifestando i suoi effetti più evidenti nelle *world cities*: valori e transazioni immobiliari in declino, *vacancy rates* elevati e attività edilizia stagnante. Dinanzi a tanto sconquasso, alcuni osservatori hanno frettolosamente ipotizzato la fine della gentrification (Bourne 1993a), parlando di un fenomeno temporalmente circoscritto. Ma la ripresa del mercato, intorno alla metà degli anni '90, ha mostrato di quali slanci la gentrification fosse ancora capace. In particolare si afferma tra gli studiosi il parere che, grazie anche al rinnovato supporto pubblico, la geografia del processo stia allargandosi verso nuovi ambiti. Quartieri ritenuti distanti dal centro sono investiti dalla nuova ondata di gentrification così come lo sono quartieri centrali risparmiati nei decenni passati. La centralità non è più, com'era in origine, un attributo essenziale della gentrification, che estende i propri limiti all'intero spazio urbano. Questo decisivo mutamento concettuale procede di pari passo con il superamento di un ulteriore *landmark*. Nei quartieri esterni al nucleo centrale la qualità inferiore degli edifici residenziali e la presenza significativa di edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati richiedono interventi estesi di demolizione e ricostruzione perché la gentrification possa prendere piede. L'ammodernamento di edifici esistenti da parte dei nuovi occupanti non è più la modalità tipica del ciclo edilizio associato alla gentrification.

Infine, al termine di un lungo percorso di revisione concettuale, persino il dogma del *displacement* inizia a vacillare. Questo avviene sia in conseguenza del fatto che si discute in letteratura della gentrification di aree industriali dismesse, dunque non abitate, sia perché alcuni autori sostengono, dati statistici alla mano, che il ricambio sociale nei quartieri gentrificati è meno radicale di quanto si ritenesse e appare dovuto a dinamiche di abbandono spontaneo più che di vera e propria espulsione (Freeman, Braconi 2004).

Quasi tutti gli attributi presenti nella descrizione di Ruth Glass sono stati relativizzati. Il termine ‘gentrification’ è utilizzato per designare una gamma di trasformazioni molto più ampia di un tempo. Passando in rassegna la letteratura contemporanea si direbbe che è suscettibile di essere definita ‘gentrification’ ogni trasformazione urbana che presenti due a scelta dei seguenti caratteri: (i) ricambio sociale, (ii) riqualificazione edilizia, (iii) localizzazione centrale. Eppure, distanziata com’è dalla ricerca più recente, la descrizione di Glass costituisce un modello classico al quale sono ispirate le definizioni più citate, come questa: “the rehabilitation of working-class and derelict housing and the consequent transformation of an area into a middle-class neighborhood” (Smith, Williams 1986, ...).

Forse l’unico tratto della gentrification che permane inalterato sta nella sua dimensione di quartiere. Questa rimane la dimensione di riferimento sia per le indagini statistiche sia per gli studi di caso. È il quartiere l’unità che si gentrifica, ed è attraverso l’atmosfera del quartiere, scrutando il suo aspetto esteriore e lo stile di vita degli abitanti, che si cercano conferme di quanto i numeri suggeriscono.

3. SULLE CAUSE DELLA GENTRIFICATION

Il dibattito più acceso, e per certi versi ideologizzato, sui temi della gentrification è quello che riguarda le cause del fenomeno. Dopo che molto si è scritto e teorizzato in merito ai fattori determinanti è stato raggiunto, se non un accordo, quantomeno un reciproco riconoscimento tra le posizioni più influenti, un compromesso fondato sulla nozione di un fenomeno ‘complesso’ e pertanto suscettibile di spiegazioni plurime, complementari e non riducibili (Clark 1994).

Il dibattito ha visto contrapporsi, da un lato, coloro che ritengono cruciale l’impulso dei fattori legati all’offerta edilizia, dall’altro coloro che accentuano il ruolo dei fattori legati alla domanda di spazio espressa dai *gentrifiers*. Gli autori schierati sul primo fronte prediligono spiegazioni fondate sulla razionalità economica degli attori e sulle dinamiche conflittuali del sistema di produzione urbano, con una specifica attenzione sia al ciclo degli investimenti immobiliari sia al *pattern* della rendita fondiaria. Gli autori schierati sul secondo fronte ritengono in genere che gli stili di vita e le forme del consumo individuale e collettivo della nuova classe media, se messi in rapporto allo spazio urbano, siano in grado di spiegare il ritorno della domanda residenziale verso le *inner cities*.

3.1 *La rent gap theory*

Allievo di David Harvey alla Johns Hopkins University, Neil Smith vanta una lunga serie di contributi alla *gentrification literature*. Egli è noto anzitutto per la teoria di ispirazione marxista avanzata in *Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people* (Smith 1979b). La teoria di Smith nasce in opposizione alle spiegazioni incentrate sulle preferenze dei consumatori e costituisce un punto di riferimento per le spiegazioni *supply-oriented*. Senza negare che “a broader theory of gentrification must take the role of producers as well as consumers into account” (Ivi, 540), nella relazione simbiotica tra produzione e consumo la prima ha carattere dominante, giacché “the search for a high return on productive investments is the primary initiative behind gentrification” (Ivi, 542).

La *rent gap theory* muove dalla distinzione concettuale tra *capitalized ground rent* da un lato e *potential ground rent* dall'altro. Con la prima espressione, Smith intende “the actual quantity of ground rent that is appropriated by the landowner, given the present land use” (Ivi, 543). La seconda espressione designa invece la rendita fondiaria che il proprietario otterrebbe qualora il medesimo suolo fosse convertito al suo *highest and best use*. Il divario (*gap*) tra rendita attuale e rendita potenziale del suolo si forma attraverso movimenti periodici di investimento e disinvestimento che sono tipici del capitalismo urbano. Nei quartieri segnati da crescente degrado edilizio il *rent gap* finisce per raggiungere una soglia critica che rende remunerativi interventi più o meno estesi di riqualificazione da parte di piccoli proprietari e *developers*. La teoria suggerisce che il processo di gentrification è avviato “by some form of collective social action at the neighborhood level” (Ivi, 545).

A distanza di dieci anni dalla sua formulazione, la *rent gap theory* è stata sottoposta a verifica da parte di Eric Clark e Blair Badcock. Il primo autore ha ricostruito il decorso dei valori fondiari in sei aree centrali di Malmö tra il 1860 e il 1985, ossia dall'epoca della prima urbanizzazione sino al tempo dei maggiori interventi di demolizione e ricostruzione. Per tracciare la serie dei valori attuali Clark ricorre ai valori stimati per il prelievo fiscale (*tax assessment values*), mentre per la serie dei valori potenziali si serve delle transazioni avvenute al momento della riqualificazione come punto di partenza di una curva a ritroso parallela alla variazione media della popolazione e dei valori immobiliari a scala urbana nel periodo considerato (Clark 1988). I suoi risultati mostrano la presenza di un *rent gap* che si chiude, tuttavia, con notevole anticipo rispetto all'inizio della gentrification.

Badcock ha condotto studi empirici nel centro di Adelaide concludendo a favore della teoria di Smith. Come indicatore per la rendita attuale egli ha utilizzato “the consolidated sales data for all types of housing sold in the Adelaide property market” (Badcock 1989, 129), includendo il valore del suolo in quello dell'edificio sovrastante. La rendita potenziale è desunta dal prezzo medio pagato per lotti non edificati di superficie inferiore a 1.500 metri quadri.

Le critiche più affilate alla *rent gap theory* sono giunte da Steven Bourassa, il quale imputa a Smith una grave confusione terminologica e sostiene inoltre che la forma economicamente rilevante della rendita fondiaria non dipende dall'uso del suolo attuale, ma sempre e soltanto dall'*highest and best use* (Bourassa 1990, 1993). Anziché affannarsi alla ricerca del *rent gap*, Bourassa sostiene che è molto più proficuo ricercare le cause che fanno variare le rendite potenziali nel tempo. Diversi autori sono intervenuti negli anni '90 su *Urban Studies* per ribadire la portata esplicativa della teoria di Smith (Clark 1995, Smith 1996a, Hammel 1999), pur riconoscendo la difficoltà estrema di tradurne operativamente i concetti principali.

Una posizione più moderata e sensibile alle istanze del consumo viene tenuta da Zukin, le cui ricerche sull'utilizzo residenziale dei *lofts* newyorkesi mostrano l'incontro di un patrimonio immobiliare dalle peculiari caratteristiche, non più richiesto per l'uso produttivo originale, con una domanda residenziale dapprima 'eccentrica', poi sempre più regolare e solubile, tale da suscitare l'interesse dei *developers*. Altrettanto bilanciata è la spiegazione di Redfern (1977), incentrata sul ruolo delle tecnologie domestiche che consentono di elevare significativamente il comfort delle abitazioni d'epoca, mettendo un freno al processo di *filtering*. Chiedendosi con quali mezzi avvenga la gentrification, prima ancora di chiedersi perché, questo autore si sottrae al conflitto tra le ragioni della domanda e dell'offerta.

3.2 *La nuova classe media*

Il campo delle spiegazioni che insistono sul ruolo della domanda è molto più articolato, anche per la mancanza di una teoria egemone. La gentrification è stata inizialmente descritta negli Stati Uniti mediante la formula *back-to-the-city movement* (Laska, Spain 1980), ripresa con insistenza dai mass media. La formula cattura la mutazione del trend localizzativo prevalente nei decenni del dopoguerra ed è riferita al comportamento delle famiglie che preferiscono la scena chiassosa e variopinta delle *inner cities* alla quiete monotona e salutare dei *suburbs*. Queste famiglie della *middle class*, protagoniste del ritorno in città, sono artefici della rivitalizzazione di aree degradate. Nella misura in cui la rivitalizzazione viene interpretata come un processo a mano invisibile, la ricerca eziologica si concentra sui fattori che motivano le scelte individuali. Ma nella misura in cui gli attori del processo sono individui riconducibili a un comune gruppo sociale, la ricerca si applica ai tratti distintivi del gruppo, alla sua origine e diffusione. Sul fronte della domanda si pone allora una questione di fondo: le preferenze dei *gentrifiers* si comprendono meglio dal punto di vista dell'individuo oppure dal punto di vista della classe cui l'individuo appartiene? Detto altrimenti, i fattori che influenzano la domanda residenziale agiscono sugli individui oppure sui gruppi sociali? Solitamente la questione viene elusa, ma la maggior parte degli autori attribuisce al concetto di classe un primato implicito. Peraltro il riferimento generico alla classe media ha generato un fraintendimento della formula *back-to-the-city movement*. Se si intende il ritorno in città della stessa borghesia che in epoche passate preferì abbandonare le aree centrali, allora la gentrification sarebbe una

sorta di inversione di marcia del *filtering*. Ma è davvero la stessa classe media quella che ‘ritorna’ in città? I *gentrifiers* sono gruppi che hanno abbandonato le città in precedenza e che, pentendosi, tornano sui propri passi? L’evidenza suggerisce che non è affatto così. In un noto saggio Brian Berry (1985, 77) ha osservato a proposito degli Stati Uniti che “a stay-in-the-city phenomenon is more likely than a return from the suburbs”. Ciò che risulta problematico nell’alternanza tra *filtering* e gentrification è appunto la classe media come entità stabile e riconoscibile. Per evitare il rischio di una identificazione surrettizia, alcuni autori preferiscono parlare di *new middle class* (ad esempio Ley 1994) anche se, occorre notare, “the insistence that gentrifiers either represent, or that gentrification helps to constitute, some new class, in fact denies agency to gentrifiers” (Redfern 2003, 2352).

I fattori che spiegano l’origine della nuova classe media (oppure i nuovi comportamenti della classe media tradizionale) si possono ordinare in vario modo. Partendo da un livello di massima generalità, il fattore più potente è indicato nella transizione post-industriale dell’economia urbana e nelle sue conseguenze così sintetizzate: “Gentrification is the social and spatial manifestation of the transition from an industrial to a post-industrial urban economy based on financial, business and creative services, with associated changes in the nature and location of work, in occupational class structure, earnings and incomes, life style and the structure of the housing market” (Hamnett 2003, ...).

È altrettanto frequente inoltre il richiamo ai fattori demografici, che vanno dalla raggiunta maturità dei *baby boomers* alla progressiva riduzione della natalità, dalla dilazione delle scelte matrimoniali all’aumento delle famiglie atipiche. L’accento posto su fattori di tipo strutturale è comune peraltro a molte spiegazioni *supply-oriented*. Da questo punto di vista, su ambo i fronti, la gentrification suscita interesse in quanto sintomo di un più generale cambiamento di forma della città. Proprio a causa di questa associazione, l’impatto e l’estensione della gentrification sono stati non di rado sopravvalutati (Bourne 1993b).

Più recentemente si sono imposti all’attenzione degli studiosi fattori legati alla globalizzazione, intesa sia come egemonia mondiale di alcuni stili del consumo sia come confusione e livellamento delle differenze culturali. Le ripercussioni dei processi di globalizzazione sulla gentrification sono state esplorate da Tim Butler, Matthew Rofe, David Ley e altri autori con il ricorso al bagaglio concettuale di Pierre Bourdieu, il grande sociologo francese che ha esaltato la rilevanza della sfera culturale nella spiegazione dei fenomeni di mercato attraverso un paziente lavoro di osservazione sul campo. I *gentrifiers*, avanguardia di una nuova *élite* internazionale (Rofe 2003), sarebbero impegnati nella ricerca e nella affermazione di una specifica identità di gruppo che prende forma e si manifesta a partire da un processo di ‘estetizzazione’ della casa e del quartiere (Ley 2003), per differenza rispetto allo spazio fortemente omologato dei luoghi di lavoro. Lo stock edilizio della città storica, da questo punto di vista, costituisce una materia grezza da plasmare in vista dell’ambita ‘distinzione’. Gary Bridge (2001) ha rilevato, ad esempio, come gli agenti immobiliari di

Sydney mettano in atto vere e proprie strategie di mediazione culturale tra venditori della *working class* e acquirenti della *middle class*, i quali interpretano in modo differente il valore di un immobile.

Mentre i grandi cambiamenti strutturali provvedono le condizioni per la nascita della nuova classe media altri fattori, più contingenti e locali, danno conto della tendenza a risiedere nelle aree centrali. Crescita del tempo libero, ricerca della prossimità al luogo di lavoro, ricerca di più intense relazioni sociali, minore domanda di spazio, gradimento della varietà urbana, migliori condizioni di sicurezza: questi e altri fattori incentivanti si desumono dalle risposte fornite dai *gentrifiers* in occasione di ricerche svolte nei contesti urbani più disparati.

In una posizione intermedia si collocano gli autori che prestano attenzione al ruolo svolto dalle attività produttive e commerciali nella città post-fordista. L'economia della conoscenza, nuova faccia dell'accumulazione capitalistica, trova nuovo alimento nel mercato del lavoro precario, in una offerta immobiliare adattabile a molti usi e nei circuiti culturali alternativi delle aree urbane degradate (Lloyd 2002), contribuendo a innescare uno sviluppo non privo di contraddizioni. L'antropologo Giovanni Semi (2004) ha parlato di 'costruzione sociale di una cultura locale' a proposito dei tre registri commerciali — etnico, giovanile, tradizionale — che contribuiscono alla gentrificazione del Quadrilatero Romano di Torino capitalizzando la ricerca di 'autenticità' e 'differenza' dei giovani frequentatori del quartiere.

4. SUI METODI DELLA RICERCA APPLICATA

Non esiste un metodo standard per la rilevazione dei processi di gentrification. Lo stesso pluralismo radicale delle spiegazioni induce selezioni e ordinamenti delle informazioni significative che divergono tra loro. In questo paragrafo desidero passare in rassegna i metodi della ricerca empirica testimoniati dalla letteratura, includendo le fonti, le tecniche di analisi e gli scopi per i quali si ricorre a determinate fonti o tecniche.

Hanno un peso rilevante le fonti statistiche e, in primo luogo, il censimento della popolazione. L'uso che viene fatto di quest'ultimo è duplice. Se la ricerca mira alla individuazione dei quartieri gentrificati in una o più città (Meligrana, Skaburskis 2005), allora viene operata una selezione preventiva dei parametri ritenuti significativi (reddito, professione, livello di istruzione e così via). La variazione intercensuaria dei parametri nei singoli quartieri rispetto alla media cittadina fornisce indicazioni parziali, che occorre verificare con l'ausilio di altri strumenti (questionari, sopralluoghi). Ammessa la validità dei parametri scelti, si pone in genere il problema di sezioni censuarie che non coincidono con forma e dimensione effettiva dei quartieri. Se la ricerca invece mira alla tipizzazione dei soggetti coinvolti nella gentrification, viene allora operata una selezione preventiva di aree al cui interno viene studiata la regressione di un insieme di parametri (Atkinson 2000; Newman, Wyly 2006).

Lo studio dei dati censuari consente di stimare l'intensità del ricambio sociale associato alla gentrification e fornisce utili indicazioni sulla territorialità del fenomeno, ma non consente di

indagare le motivazioni dei soggetti coinvolti. Per quest'ultimo fine sono comunemente utilizzati questionari indirizzati a un campione di residenti. Il tipo di informazioni richieste e la dimensione del campione variano considerevolmente. Un autore ha spedito 700 questionari a famiglie residenti in quartieri gentrificati di Sydney e Newcastle, in Australia, ottenendo un ritorno del 45% e una disponibilità del 13% a successivi contatti telefonici (Rofe 2003, 2512). In un altro caso, un campione di 317 famiglie di Leeds ha risposto nel 25% dei casi a domande su struttura familiare, occupazione, reddito, formazione, scelte localizzative, orientamenti politici e così via (Dutton 2003, 2564). L'utilizzo di questionari si presta a ricostruire storia, identità e motivazioni degli attuali *gentrifiers*, mentre non si applica ai *displaced* che, una volta abbandonato il quartiere, sono difficilmente rintracciabili.

L'utilizzo di interviste semi-strutturate consente di colmare una serie di lacune informative. Il contributo di *key informants* (politici locali, *planners*, agenti immobiliari) è importante tanto nella selezione delle aree di studio quanto nella verifica delle selezioni effettuate per mezzo di indagini statistiche. Il contributo informativo degli attivisti di quartiere si rivela essenziale nella stima dei fenomeni di espulsione: fornisce uno spaccato delle forme di espulsione e delle strategie di resistenza messe in atto dai residenti e consente di entrare in contatto con famiglie che sono a rischio di espulsione. L'intervista semi-strutturata è inoltre un tassello importante nella conduzione degli studi di caso che si incontrano con frequenza nella letteratura degli ultimi anni, in risposta alla cresciuta consapevolezza del radicamento locale dei processi di gentrification. Gli studi di caso e l'osservazione partecipante si alimentano anche del dibattito presente sui mezzi di informazione e dei documenti di pianificazione (Levine 2004), ma privilegiano il ricorso alla testimonianza diretta dei soggetti coinvolti.

L'associazione tra gentrification e *housing improvement* ha orientato l'attenzione di alcuni studiosi sugli archivi relativi all'attività edilizia e all'andamento del mercato immobiliare. Si tratta di archivi pubblici e privati, la cui affidabilità varia molto da paese a paese. Per quanto concerne l'attività edilizia Hamnett, in un articolo del 1973, suggeriva la correlazione tra *improvement grants* e processi di gentrification a Londra. In anni più recenti autori statunitensi hanno elaborato metodi d'indagine simili. Smith e DeFilippis (1999) hanno mappato i dati sui pagamenti in arretrato della *property tax* nel Lower East Side di New York City, ottenendo un indicatore delle strategie di investimento e disinvestimento immobiliare nel breve periodo. Hackworth (2001) ha potuto mostrare l'espansione verso Brooklyn del cosiddetto *reinvested core* di New York City elaborando dati sulla demolizione, alterazione e nuova costruzione di edifici tra la metà degli anni '80 e la metà degli anni '90.

L'aumento del valore e dei canoni di locazione delle abitazioni è considerato sia causa sia effetto della gentrification. Come si è visto in precedenza, sostenitori della *rent gap theory* hanno utilizzato rilevazioni dei valori immobiliari per approssimare l'andamento della *capitalized land rent* (Badcock 1989). Altri autori hanno utilizzato come indicatori di gentrification dati sulla conversione di alloggi dall'affitto alla proprietà (Millard-Ball 2000,

Hamnett, Randolph 1984) oppure dall'affitto controllato a quello di mercato (Slater 2004), assumendo il costo dell'alloggio come principale *driver* dei processi di espulsione e ricambio sociale. Figueroa (1995) ha potuto avvalersi di un database comprendente 5.657 compravendite di alloggi usati intermedie da agenti professionali per identificare le aree gentrificate di Regina (Canada) in base alla concentrazione geografica delle abitazioni vendute. Elvin Wyly e Daniel Hammel (2004) hanno mappato in 23 città statunitensi le informazioni sui mutui concessi alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, raccolte in base all'*Home Mortgage Disclosure Act* tra il 1993 e il 2000. Essi hanno potuto determinare, mediante un modello statistico, una maggiore incidenza della discriminazione razziale nei quartieri gentrificati da parte degli istituti di credito.

Questa breve rassegna mostra che i metodi impiegati nello studio della gentrification si sono arricchiti attraverso la continua ricerca di indicatori attendibili del fenomeno. Da un iniziale approccio 'impressionistico', ancora evidente nei primi anni '80, si è passati al peso maggiore dell'analisi quantitativa, ma le difficoltà incontrate dai tentativi di generalizzazione hanno rivalutato forme di indagine che praticano una sorta di empatia con luoghi e persone, per non parlare della conoscenza locale direttamente prodotta e divulgata, come forma di lotta, da coloro che si oppongono alla trasformazione strisciante del proprio quartiere. Un metodo di ricerca appropriato deve consentire anzitutto di 'staccare' il quartiere gentrificato, vera e propria unità di analisi, dallo sfondo urbano. Questa delimitazione però è sempre convenzionale ed ha carattere circolare, in quanto il suo metodo dipende in certa misura dalle categorie attraverso cui lo studioso concepisce le parti dello spazio urbano, una di queste categorie essendo appunto il quartiere.

5. SUL VERSANTE DELLE POLITICHE

Affrontando il dibattito sulla gentrification dal punto di vista delle politiche si distinguono almeno tre livelli di analisi che riguardano i) il giudizio sulle responsabilità pubbliche nell'innescare e negli sviluppi del processo, ii) il giudizio sugli esiti sociali e spaziali, iii) le possibili modalità di intervento nei processi in atto. Passerò in rassegna ciascuno di questi livelli separatamente.

Per quanto la gentrification sia spesso considerata un chiaro esempio di processo spontaneo, il ruolo catalizzatore delle politiche pubbliche non passa certo inosservato, in particolare tra gli autori che prediligono spiegazioni *supply-side*. Smith e Hackworth (2001) hanno rilevato tre ondate successive di gentrification. La prima ondata, frenata dalla crisi petrolifera del 1973, è finanziata dal settore pubblico, "as local and national governments sought to counteract the private-market economic decline of central city neighborhoods" (Ivi, 466). La seconda ondata, compresa negli anni '80, è segnata da *deregulation* e accese lotte sociali. Nei primi anni '90 la ristrutturazione del settore immobiliare genera una terza ondata di gentrification estesa oltre i confini delle *inner cities* anche grazie alla parziale copertura pubblica dei rischi.

Lo studio condotto da Badcock su Adelaide documenta come “the public housing agency played a vital role as a catalyst in the early years of revitalization” (Badcock 1989, 137), e ciò durante la seconda ondata di gentrification, in parte smentendo Smith e Hackworth. I casi più evidenti di gentrification *state-led* sono quelli in cui obiettivi di ricambio sociale sono associati a interventi estesi di ristrutturazione urbana. Il programma *Going for Growth*, adottato dalla città di Newcastle nel 1999, insiste sulla necessità di attrarre popolazioni diversificate e nuovi posti di lavoro nei quartieri centrali in declino attraverso una politica di *large-scale housing redevelopment* che Dutton (2003) giudica foriera di gentrification per via della sostituzione di *council housing* con residenze private. Casi analoghi sono documentati da Ha (2004) per Seul e da Bounds e Morris (2006) per Sydney.

Non soltanto le politiche urbanistiche possono generare effetti di gentrification come risultato intenzionale. Vi sono casi di politiche che li inducono pur avendo altri scopi. Vicario e Monje (2003) hanno associato la prevedibile gentrification del quartiere più degradato di Bilbao, La Vieja, alla straordinaria crescita dei valori immobiliari nel vicino quartiere Abando. Questa crescita dipende dal successo di una politica culturale, imperniata sul museo Guggenheim, grazie alla quale Bilbao è entrata nei circuiti turistici internazionali.

I giudizi sulla gentrification espressi dagli studiosi dipendono in primo luogo dal senso che questo particolare fenomeno acquista in relazione al discorso sulla città in generale. Slater (2004) ha qualificato ‘revanscista’ ed ‘emancipatoria’ le due principali prospettive, dove la prima corrisponderebbe al proposito della classe dominante di rientrare nel pieno possesso dello spazio urbano dopo un prolungato ciclo di disinvestimento (Smith 1996b). La seconda prospettiva mette in risalto l’opposizione della classe media all’esasperato controllo sociale che contraddistingue la *suburban life*, pertanto una risposta al modernismo, alla segregazione funzionale, all’anonimato dei luoghi (Caufield 1989).

Secondo la prospettiva praticata varia il giudizio sull’intervento pubblico, sull’azione degli interessi privati e sulle conseguenze del ricambio sociale, come mostrano le opposte interpretazioni in termini di espulsione o di sostituzione. Introducendo un recente numero monografico di *Environment and Planning A*, i curatori denunciano un interesse eccessivo per gli stili di vita dei *gentrifiers* e una scarsa preoccupazione per il destino delle comunità locali spazzate via dalla gentrification. La difficoltà obiettiva di ottenere informazioni sui *displaced tenants* non attenua la rilevanza del tema, dal momento che “displacement is vital to an understanding of gentrification, in terms both of retaining definitional coherence and of retaining a critical perspective on the process” (Slater, Curran, Lees 2004, 1144).

L’accusa è rivolta in sostanza agli autori che vedono il bicchiere mezzo pieno. Costoro giudicano positivamente la presenza di nuove energie creative nelle *inner cities*, il ringiovanimento della popolazione residente, il recupero di un patrimonio architettonicamente pregiato e strutturalmente sano, la crescita delle attività di servizio alle persone e l’aumento del gettito fiscale. Non sempre viene riconosciuta una dimensione allarmante al *displacement*.

Curran (2004) attribuisce alla gentrification un carattere *labor intensive* che incrementa l'offerta di lavoro precario per ristrutturazioni, manutenzioni, pulizia, assistenza e così via. La permanenza di attività manifatturiere e di lavoratori manuali nei quartieri gentrificati verrebbe occultata dalla retorica dell'espulsione. Il tema diviene ancora più marginale quando il concetto di gentrification è dilatato fino a comprendere zone della città in precedenza disabitate. È questo il caso di The Calls, una vasta area dismessa situata lungo il corso di un canale a Leeds, in prossimità del centro (Dutton 2003). Allo sviluppo residenziale promosso dalla Leeds Development Corporation può tuttavia essere imputata la carenza di *affordable housing*, che genera un effetto di esclusione dei cittadini meno abbienti dal nuovo quartiere. Cameron e Doling (1994) hanno mostrato che simili operazioni di *restructuring*, nei centri urbani di Birmingham e Newcastle-upon-Tyne, non hanno provocato l'espulsione di residenti a basso reddito dai quartieri vicini, ma neppure hanno arrecato loro i benefici economici attesi in termini di opportunità di lavoro.

Il ruolo delle politiche pubbliche nella *gentrification literature* non è quasi mai valutato in base alla capacità di perseguire obiettivi di equità sociale. Gli effetti perversi dell'azione pubblica sono invece all'ordine del giorno. La resistenza istituzionale contro i processi di gentrification più aggressivi è un compito che ci si attende dalla tenuta dei vincoli urbanistici e dal controllo dei canoni, pur sapendo che spesso si tratta di strumenti ereditati dal passato. Al carattere passivo della resistenza istituzionale si associa quello attivo della mobilitazione sociale dal basso senza che vi sia spazio, nel dibattito attuale, per la costruzione di politiche abitative in grado di mitigare gli effetti negativi della gentrification e di tutelare in modo attivo i soggetti esposti al rischio di espulsione. La paralisi del mercato non è una soluzione sostenibile nel lungo periodo né la condizione abitativa dei soggetti deboli migliora ponendoli al riparo dalla gentrification. Un contributo in questa direzione viene da un'esperienza di pianificazione partecipata nel quartiere di Prenzlauer Berg, a Berlino Est. Date le pessime condizioni delle abitazioni, ancora dotate di bagni collettivi o riscaldate da stufe a carbone, un'azione di recupero non era rinviabile. L'agenzia STERN è riuscita a condurre una gestione pragmatica del processo, praticando il coinvolgimento dei residenti nella definizione di alcune scelte senza perdere di vista le esigenze dei partner privati né i propri vincoli di bilancio (Levine 2004). Il tema delle politiche di mitigazione, così poco dibattuto, richiede un maggiore contributo delle discipline progettuali, affinché la gentrification non sia agitata come un feticcio, ma affrontata sul terreno delle politiche pubbliche con strumenti aggiornati.

BIBLIOGRAFIA

- Atkinson R. (2000) Measuring gentrification and displacement in Greater London, *Urban Studies*, 37, 1, 149-165.
- Badcock B. (1989) An Australian view of the rent gap hypothesis, *Annals of the Association of American Geographers*, 79, 1, 125-145.
- Berry B. (1985) Islands of renewal in seas of decay, in P. Peterson (ed.), *The new urban reality*, The Brookings Institution, Washington DC, 69-96.
- Bounds M., Morris A. (2006) Second wave gentrification in inner-city Sydney, *Cities*, 23, 2, 99-108.
- Bourassa S.C. (1990) On 'An Australian view of the rent gap hypothesis' by Badcock, *Annals of the Association of American Geographers*, 80, 458-459.
- Bourassa S.C. (1993) The rent gap debunked, *Urban Studies*, 30, 10, 1731-1744.
- Bourne L. (1993a) The demise of gentrification? A commentary and perspective view, *Urban Geography*, 14, 95-107.
- Bourne L.S. (1993b) The myth and reality of gentrification: A commentary on emerging urban forms, *Urban Studies*, 30, 1, 183-189.
- Bridge G. (2001) Estate agents as interpreters of economic and cultural capital: the gentrification premium in the Sydney housing market, *International Journal of Urban and Regional Research*, 25, 1, 87-101.
- Cameron S., Doling J. (1994) Housing Neighbourhoods and Urban Regeneration, *Urban Studies*, 31, 7, 1211-1223.
- Caulfield J. (1989) Gentrification and desire, *Canadian Review of Social Anthropology*, 26, 6, 16-32.
- Clark E. (1988) The rent gap and transformation of the built environment: case studies in Malmö 1860-1985, *Geografiska Annaler series B*, 70, 2, 241-254.
- Clark E. (1994) Towards a Copenhagen Interpretation of Gentrification, *Urban Studies*, 31, 7, 1033-1042.
- Clark E. (1995) The rent gap re-examined, *Urban Studies*, 32, 9, 1489-1503.
- Curran W. (2004) Gentrification and the nature of work: exploring links in Williamsburg, Brooklyn, *Environment and Planning A*, 36, 7, 1141-1258.
- Dutton P. (2003) Leeds calling: the influence of London on the gentrification of regional cities, *Urban Studies*, 40, 12, 2557-2572.
- Figuroa R.A. (1995) A housing-based delineation of gentrification: a small area analysis of Regina, Canada, *Geoforum*, 26, 2, 225-236.
- Freeman L., Braconi F. (2004) Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods, *Urban Affairs Review*, 40, 4, 463-491.
- Glass R. (1964) Introduction: aspects of change, in Centre for Urban Studies (ed.), *London: aspects of change*, MacGibbon and Kee, London, xiii-xlii.

- Ha S.-K. (2004) Housing renewal and neighborhood change as a gentrification process in Seoul, *Cities*, 21, 5, 381-389.
- Hackworth J. (2001) Inner city real estate investment, gentrification and economic recession in New York City, *Environment and Planning A*, 33, 5, 863-880.
- Hammel D.J. (1999) Re-establishing the rent gap: an alternative view of capitalized land rent, *Urban Studies*, 36, 8, 1283-1293.
- Hamnett C. (1973) Improvement grants as an indicator of gentrification in inner London, *Area*, 5, 252-261.
- Hamnett C., Randolph B. (1984) The role of landlord disinvestment in housing market transformation: an analysis of the flat break-up market in central London, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 9, 259-279.
- Harrison G. (1983) Gentrification in Knoxville, Tennessee. A study of the Fourth and Gill neighbourhoods, *Urban Geography*, 4, 40-53.
- Henig J.R. (1984), Gentrification and displacement of the elderly: an empirical analysis, in B. London, J.J. Palen (eds), *Gentrification, displacement and neighbourhood revitalization*, State University of New York Press, Albany, 170-184.
- J. Jacobs (1961) *The death and life of great American cities*, Random, New York, trad. it. di G. Scattone, *Vita e morte delle grandi città: saggio sulle metropoli americane*, Edizioni di Comunità, Torino 2000.
- Kerstein R. (1990) Stage models for gentrification: an examination, *Urban Affairs Quarterly*, 25, 620-639.
- Laska S., Spain D. (eds) (1980) *Back to the city: issues in neighborhood renovation*, Pergamon, Elmsford (NY).
- Levine M.A. (2004) Government Policy, the Local State, and Gentrification: The Case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany, *Journal of Urban Affairs*, 26, 1, 89-108.
- Ley D. (1994) Gentrification and the politics of the new middle-class, *Environment and Planning D*, 12, 53-74.
- Ley D. (2003) Artists, aestheticisation and the field of gentrification, *Urban Studies*, 40, 12, 2527-2544.
- Lloyd R. (2002) Neo-Bohemia: Art and Neighborhood Redevelopment in Chicago, *Journal of Urban Affairs*, 24, 5, 517-532.
- Meligrana J., Skaburskis A. (2005) Extent, location and profiles of continuing gentrification in Canadian metropolitan areas, 1981-2001, *Urban Studies*, 42, 9, 1569-1592.
- Millard-Ball A. (2000) Moving beyond the gentrification gaps: social change, tenure change and gap theories in Stockholm, *Urban Studies*, 37, 9, 1673-1693.
- Newman K., Wyly E. (2006) The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City, *Urban Studies*, 43, 1, 23-57.
- Pitt J. (1977) *Gentrification in Islington*, Barnsbury People Forum, London.

- Redfern P.A. (1997) A new look at gentrification: 1. Gentrification and domestic technologies, *Environment and Planning A*, 29, 7, 1275-1296.
- Redfern P.A. (2003) What makes gentrification 'gentrification'?, *Urban Studies*, 40, 12, 2351-2366.
- Rofo M.W. (2003) 'I want to be global': theorising the gentrifying class as an emergent e'lite global community, *Urban Studies*, 40, 12, 2511-2526.
- Rose D. (1984) Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory, *Society and Space*, 2, 47-74.
- Schwartz J. (1993) *The New York approach. Robert Moses, urban liberals, and the redevelopment of the inner city*, Ohio State University Press, Columbus.
- Semi G. (2004) Il quartiere che (si) distingue. Un caso di gentrification a Torino, *Studi culturali*, 1, 1, 83-107.
- Slater T. (2004) North American gentrification? Revanchist and emancipatory perspectives explored, *Environment and Planning A*, 36, 7, 1191-1213.
- Slater T., Curran W., Lees L. (2004), Guest editorial, *Environment and Planning A*, 36, 1141-1150.
- Smith N. (1979a) Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people, *Journal of the American Planning Association*, 45, 538-549.
- Smith N. (1979b) Gentrification and capital. Practice and ideology in Society Hill, *Antipode*, 11, 24-35.
- Smith N. (1996a) Of rent gaps and radical idealism: a reply to Steven Bourassa, *Urban Studies*, 33, 7, 1199-1203.
- Smith N. (1996b), *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, Routledge, London.
- Smith N., DeFilippis J. (1999) The reassertion of economics: 1990s gentrification in the Lower East Side, *International Journal of Urban and Regional Research*, 23, 4, 638-653.
- Smith N., Hackworth J. (2001) The changing state of gentrification, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92, 4, 464-477.
- Smith N., Williams P. (eds) (1986), *Gentrification of the city*, Allen & Unwin, Boston.
- Vicario L., Monje M.M. (2003) Another 'Guggenheim effect'? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao", *Urban Studies*, 40, 12, 2383-2400.
- Wily E., Hammel D. (2004) Gentrification, segregation, and discrimination in the American urban system, *Environment and Planning A*, 36, 1215-1241.

ABSTRACT

This paper is aimed at providing an updated overview of the gentrification literature. Issues, authors, and methods are reviewed in order to show the changing state of gentrification processes over the last decades. Four different points of view correspond to as many routes through the literature. The first route moves from Ruth Glass' early account of gentrification in inner London to the subsequent challenging of her descriptive categories. The second route points out the opposition between production-side and consumption side explanations of the gentrification process. The third route explores various methods of applied research, both qualitative and quantitative. Finally, the consequences of gentrification on society and space are reviewed together with the role of public policies.